PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

RINGVEGEN 23C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ringvegen 23C , 4706 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 23, bnr. 324

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1010 **Referansenummer:** VX1349

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

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

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppusset leilighet i bra stand. Noe ujevnheter i gulvet men alle overflater er tatt i nyere tid og ser bra ut.
Nytt kjøkken uten hvitevarer.
Litt lite ventiler i leiligheten. Skal være tilgang på en ventil i stuen og en på kjøkkenet som begge er blokkert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2024.
Vinduet på badet er fra 2013 resten er 2024.
Inngangsdør i B-30 branndør.
PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkong med betongplate og alu/glass rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad - fliser, resterende rom laminat

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom malte plater, med innslag av 1 vegg i hvert rom med malt betong.

TAK:
Stue og bad - malte plater, sov, gang og kjøkken - malt betong tak.

Overflatene er som nye.
Litt merker og hakk i listene i taket i gangen da disse ikke er bytttet ut.
Noe hull på vegg fra tidligere innredning på badet og på en vegg i gangen.
Betongdekke.
Høyder er målt med bosch linjelaser.
20mm høydeforskjell i stua.

Nye formpresset glatte innvendige dører, lukker og går fint.
Eldre dør inn til badet. Slitasje å forvente grunnet alder. Den lukker og får fint.
Varme i gulvet på bad, sov og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagte vegger og malte plater i taket.
Noen huller i flisene på vegg med innredning. Antar det er fra tidligere montert innredning.
Fra topp sluk til topp flis med terskel er det 15mm.
Kravet er 25mm men vannet ledes fint til sluk.

Plastsluk utført med slukmansjett og klemring.
Hvit slett innredning med nedfelt vask og 1-greps blandebatterii krom. Skap med speile over servanten.
gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet.
Ingen ventil på badet eller luftespalte i døren.
Åpnevindu som kan brukes som lufting.
Ikke mulig med hulltaking da tilstøtende vegger er betong.

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkken fra Schmidt. Glatte beige fronter, benkeplate i laminat med trestruktur og nedfelt stålvask med 1-greps blandebatteri i krom.
Lys under overskapene og interegrert ventilator med kullfilter.
Vannstoppsystem under vasken.
Integrert ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber og rør i rør.
Stoppekran i innspeksjonsluke på badet. Testet OK.
PVC avløpsrør under vask på bad og på kjøkken.
Uvisst videre da dette ligger skult i konstruksjonen.
1 veggventil på soverommet.
1 veggventil i stua som er malt igjen og en ventil på kjøkkenet som er tettet.

100 liter bereder fra 2024, montert i gangen med aqua alarm.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.
Mangler slukkeapparat

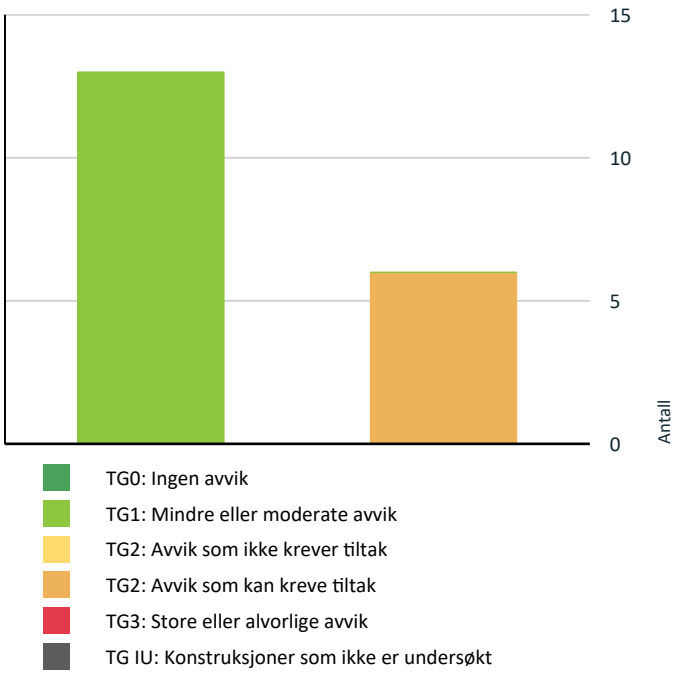
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags isolerglass fra 2024.
Vinduet på badet er fra 2013 resten er 2024.



TG 1 Dører

Inngangsdør i B-30 branndør.
PVC balkongdør med 2-lags isolerglass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongplate og alu/glass rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV:
Bad - fliser, resterende rom laminat

VEGGER:
Bad - fliser, resterende rom malte plater, med innslag av 1 vegg i hvert rom med malt betong.

TAK:
Stue og bad - malte plater, sov, gang og kjøkken - malt betong tak.

Overflatene er som nye.
Litt merker og hakk i listene i taket i gangen da disse ikke er bytttet ut.
Noe hull på vegg fra tidligere innredning på badet og på en vegg i gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke.
Høyder er målt med bosch linjelaser.
20mm høydeforskjell i stua.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Nye formpresset glatte innvendige dører, lukker og går fint.
Eldre dør inn til badet. Slitasje å forvente grunnet alder. Den lukker og får fint.

TG 1 Andre innvendige forhold

Varme i gulvet på bad, sov og stue.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malte plater i taket.
Noen huller i flisene på vegg med innredning. Antar det er fra tidligere montert innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom bak flis over toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Flisene er på en plass det ikke vil bli noe spesilet belastning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fra topp sluk til topp flis med terskel er det 15mm.
Kravet er 25mm men vannet ledes fint til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk utført med slukmansjett og klemring.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit slett innredning med nedfelt vask og 1-greps blandebatterii krom.
Skap med speile over servanten.
gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventil på badet eller luftespalte i døren.
Åpnevindu som kan brukes som lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

mangler ventil

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør lages en spalte ved bunnen av døren for og få sirkulasjon i lufta når vinduet står oppe.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke mulig med hulltaking da tilstøtende vegger er betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt kjøkken fra Schmidt. Glatte beige fronter, benkeplate i laminat med trestruktur og nedfelt stålvask med 1-greps blandebatteri i krom.
Lys under overskapene og interegrert ventilator med kullfilter.
Vannstoppsystem under vasken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobber og rør i rør.
Stoppekran i innspeksjonsluke på badet. Testet OK.



TG 1 Avløpsrør

PVC avløpsrør under vask på bad og på kjøkken.
Uvisst videre da dette ligger skult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

1 veggventil på soverommet.
1 veggventil i stua som er malt igjen og en ventil på kjøkkenet som er tettet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpne ventilen på kjøkkenet og i stua.



TG 1 Varmtvannstank

100 liter bereder fra 2024, montert i gangen med aqua alarm.



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Ingendokumentasjon på det elektriske.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Mangler slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent Det mangler et brannslukningsapparat.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

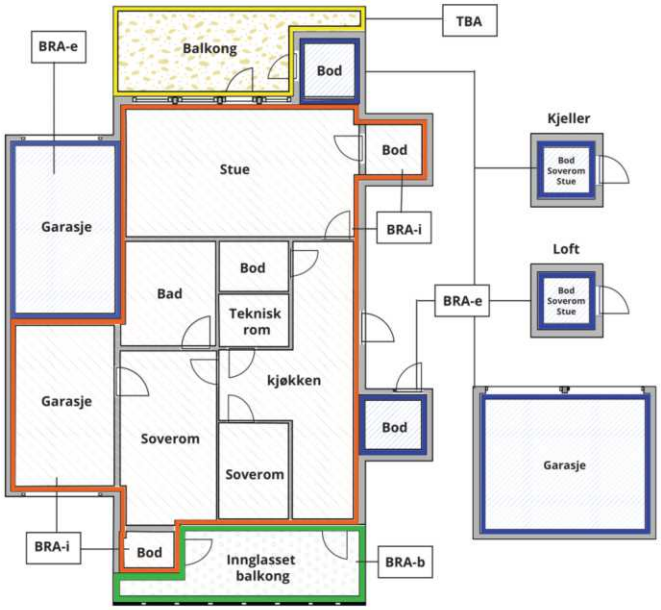
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	7
SUM	**55**				**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Gang, Soverom, Stue		

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren men litt ukjent hvilken bod det er da borettslaget holder på og merke de opp på nytt.
Det er av den grunn ikke blitt målt opp noe bod.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	324		0	2891.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringvegen 23C

Hjemmelshaver
Ringveien Borettslag Vennesla

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA	954416070	H0103		Gunnufsen Inger-Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Vennesla med bare 5min gange til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Slett tomt med litt opparbeidet plen på fremsiden. Asfaltert felles parkering på fremsiden.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250292

Selger 1 navn
Hege Vennesland Skeie

Gateadresse
Ringvegen 23C

Poststed	Postnr
VENNESLA	4706

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger-Lise Gunnufsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250292

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250292

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Vennesland Skeie	899d673924c6a2f80db2 d7b725776a262dae402c	03.06.2025 05:48:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250292

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

Boligopplysninger:

RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA		V³r ref.:	303/1	Fødselsdato eier:	15.01.1981
Ringvegen 23 C		Type:	Borettslag		
4706 VENNESLA		Eiere:	Inger Lise Gunnufsen		
Organisasjonsnr:	954 416 070	Andelsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 666

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER FELLESLÅN	1 479
	DRIFTSKOSTNADER	2 176
	AVDRAG FELLESLÅN	382
	RENTER FELLESLÅN	307
	AVDRAG FELLESLÅN	867
Tilleggsytelser:	Altifiber TV / Bredb³nd	455

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Lån):	404 182	Gjeld siste ³rsoppg.:	405 391
Klient ajourf. Lån:	10 458 228	Klient gj. s. ³rsoppg.:	10 489 511

Spesifikasjon av Lån:

L³nenummer: 114547565, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 23.05.2025: 4.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 23.05.2025: 2 145 998
Andel av saldo: 82 937
Første termin: 30.06.2002Første avdrag: 31.12.2009 (siste termin 31.12.2031)
Fastrente til 01.06.30.

L³nenummer: 30008738552, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 23.05.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 23.05.2025: 8 312 230
Andel av saldo: 321 246
Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.12.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut Andersen
Adresse:	Postboks 86
Postnr/-sted:	4702 Vennesla
Telefon:	Mob.: 90024351
E-post:	rv23@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.05.2025

Utest³ende saldo: 5 666

Felleskostnader:	5 666	Restanse:	5 666
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	405 391	Andre inntekter:	1 327
Annen formue:	41 922	Utgifter:	22 138		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 200
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	00001

Boligopplysninger:

RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA	Vår ref.:	303/1	Fødselsdato eier:	15.01.1981
Ringvegen 23 C	Type:	Borettslag		
4706 VENNESLA	Eiere:	Inger Lise Gunnufsen		
Organisasjonsnr: 954 416 070				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 23/324

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588125

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

Mandag 24.03.2025 Kl: 18:00
Ringveien 23 (Fellesrom)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Styrets arbeid i 2024:

-Styret har avholdt 16 møter. Protokollført.

-Det har i 2024 vært jobbet med forsikring etter brannen i oppgang C.

-En av beboerne har engasjert advokat for å ivareta sine interesser. Dette har ført til ekstraarbeid for styret.

-Etter brannen i oppgang C har der blitt installert felles brannvarslingsanlegg i alle oppgangene.

-Det har blitt installert sensorlamper i alle oppganger.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1

-Nytt calling anlegg.

- Merking av boder

-Søppel sortering.

Forslag til vedtak: -Styret innhenter anbud på nytt calling anlegg.

-Styret vil at alle beboere skal merke sine boder med leilighets nr.

-Beboerne må bli flinkere til å sortere sin søppel.

Det blir færre tømming og høyere priser i fremtiden.

5. Styrehonorar

Styreleder: Knut Andersen 23000,-

Nestleder: Tone Berit Iversen 10000,-

Styremedlem: Harry Pedersen 10000,-

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 43000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Knut Andersen
Nestleder, Tone Berit Iversen
Styremedlem, Harry Pedersen
Varamedlem, Ingjerd Gundersen

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

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Knut Andersen: På valg.

Styreleder stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Knut Andersen ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Tone Berit Iversen: 1 år igjen

Styremedlem: Harry Pedersen På valg

Harry Pedersen stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Harry Pedersen er valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Ingjerd Gundersen er på valg

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

6.4 Valg av valgkomite

Ingen valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Resultatrapport klient 303 RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		675 612	675 612	675 600	675 600
Inndekning av renter		560 940	497 730	566 464	551 882
Inndekning av ord. avdrag		375 219	389 688	381 981	385 976
Innbetalt kabel TV		147 420	137 457	147 420	147 420
Andre driftsinntekter	1	6 985	635	7 625	0
Sum inntekter		**1 766 176**	**1 701 122**	**1 779 090**	**1 760 878**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	10 563	9 938	10 400	10 900
Styrehonorar	3	43 000	40 000	48 000	43 000
Forretningsførerhonorar		38 718	36 998	35 248	36 700
Rådgivningstjenester		5 156	28 876	20 000	0
Kontingent boligbyggelag		7 500	7 250	7 250	7 250
Lønn	4	67 200	67 200	80 640	67 200
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	15 538	15 115	17 935	15 538
Vedlikehold/serviceavtaler	5	127 524	167 246	164 990	37 543
Kabel-tv		147 504	147 504	147 420	147 420
Forsikring		91 674	90 749	96 000	98 500
Kommunale avgifter		288 513	260 541	286 400	290 300
Strøm		28 158	35 144	36 700	41 800
Renhold, fellesareal		19 510	21 309	20 800	19 200
Verktøy, driftsmatriell, inventar		45 175	16 516	3 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		359	80	100	0
Telefon og porto		245	2 100	0	0
Drift maskiner		721	1 102	500	0
Andre driftsutgifter	6	12 446	10 195	7 772	6 857
Sum driftskostnader		**949 504**	**957 862**	**983 155**	**826 208**
Driftsresultat		**816 672**	**743 260**	**795 935**	**934 670**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		31 151	2 054	0	0
Annnen finansinntekt		3 188	2 245	0	3 188
Rentekostnad		572 248	514 698	566 464	551 882
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-537 908**	**-510 399**	**-566 464**	**-548 694**
Årsresultat	**7, 8**	**278 763**	**232 861**	**229 471**	**385 976**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-278 763	-232 861	229 471	385 976
Sum disponering av resultat		**-278 763**	**-232 861**	**229 471**	**385 976**

Balanserapport klient 303 RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	1 019 165	1 019 165
Andre fellesanlegg	9, 10	5 601 748	5 601 748
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**6 620 913**	**6 620 913**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	11	117 676	107 556
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 124 240	1 180 881
Skattetrekkskonto, bundne midler		2 625	3 225
Sum omløpsmidler	**7**	**1 244 541**	**1 291 662**
SUM EIENDELER		**7 865 454**	**7 912 575**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 700	2 700
Annen egenkapital		-3 303 904	-3 303 904
Årets resultat		278 763	0
Sum egenkapital	**8**	**-3 022 440**	**-3 301 204**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	2 145 998	2 401 557
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	8 343 513	8 426 022
Borettsinnskudd	10, 12	238 565	238 565
Sum langsiktig gjeld		**10 728 076**	**11 066 144**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 178	16 650
Leverandørgjeld		116 741	112 640
Skyldig off. myndigheter		5 052	5 652
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 200	7 200
Påløpne renter		8 648	5 492
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**159 819**	**147 634**
Sum gjeld		**10 887 895**	**11 213 779**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 865 454**	**7 912 575**

RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

Vennesla, 17.02.25

Knut Andersen	Tone Berit Iversen	Harry Pedersen
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av nedbetaling av varmekabel.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 563	9 938
Sum	**10 563**	**9 938**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	43 000	40 000
Sum	**43 000**	**40 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	60 000	60 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	7 200	7 200
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 523	14 100
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 015	1 015
Sum	**82 738**	**82 315**

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer ut over styrehonorar: kr 60.000,-

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	31 872	9 295
6603 VEDLIKEHOLD VVS	9 422	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 823	43 396
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	879	3 542
6609 KJØP AV MALING	0	1 014
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	38 530	0
6630 BRØYTING	42 000	0
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	110 000
Sum	**127 524**	**167 246**

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	540
7440 KONTINGENT NBBL	1 782	1 782
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	1 590	1 051
7720 GENERALFORSAMLING	581	1 325
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 513	3 031
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	5 104	2 466
Sum	**12 446**	**10 195**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**1 144 028**	**1 301 390**
Årets resultat	278 763	232 861
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-338 068	-390 223
B. Årets endringer i disponible midler	**-59 305**	**-157 363**
C. Disponible midler UB	**1 084 723**	**1 144 028**
Omløpsmidler	1 244 541	1 291 662

	2024	2023

Note 7 - Disponible midler

- Kortsiktig gjeld	159 819	147 634
Disponible midler 31.12	**1 084 723**	**1 144 028**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	2 700	2 700
Annen egenkapital 01.01	-3 303 904	-3 536 765
Årets resultat	278 763	232 861
Sum egenkapital 31.12	**-3 022 440**	**-3 301 204**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Fellesrom Kjeller	Balkonger	Søppelbod	Fasader	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 019 165	40 000	1 500 000	188 748	3 873 000	14 999
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 019 165	40 000	1 500 000	188 748	3 873 000	14 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	14 999
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 019 165	40 000	1 500 000	188 748	3 873 000	0
Anskaffelsesår :	1963	1963	2001	2003	2001	2007
Antatt levetid i år :						5

	Plenklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	5

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	10 728 076	11 066 144
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 620 913	6 620 913

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader som gjelder 2025 og tilgodehavende beløp fra Klare Finans.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**DNB**	**Husbanken**
Lånenummer:	**30008738552**	**16365413103**	**114547565**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2001
Rentesats:	5.60 %	5.35 %	4.50 %
Betingelser:	Flytende nom. rente 5,55%	Flytende 5,30% nominelt	Renten på lånet er bundet frem til 31.05.2030
Beregnet innfridd:	25.12.2053	08.01.2024	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	8 460 000	8 720 000	5 088 204
Lånesaldo 01.01:	0	8 426 022	2 401 557
Avdrag i perioden:	116 487	8 443 476	255 559
Opptak i perioden:	8 460 000	17 454	0
Lånesaldo 31.12:	**8 343 513**	**0**	**2 145 998**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114547565	6	92 160	552 960
	12	82 937	995 244
	3	76 574	229 722
	6	61 345	368 070
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008738552	6	358 314	2 149 884
	12	322 455	3 869 460
	3	297 715	893 145
	6	238 505	1 431 030

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

Resultat og balanse med noter for RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

Styreleder	Knut Andersen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Harry Pedersen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Tone Berit Iversen (sign.)	23.02.2025

Til generalforsamlingen i RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-21 10:34

This document package contains:

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

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

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Ringveien 23 (Fellesrom).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Andersen ble enstemmig valg til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Tone Berit Iversen ble enstemmig valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kristina Omdal ble enstemmig valgt til protokollvitne.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
15 personer tilstede herav 10 stemmeberettigede.
Arne M. Kristiansen møtte fra Sørlandet Boligbyggelag.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets arbeid i 2024 :

Styret har protokollført 16 saker.
Det har i 2024 vært jobbet med forsikring etter brannen i oppgang C.
Etter brannen i oppgang C har der blitt installert felles brannvarslingsanlegg i alle oppgangene.
Det har blitt installert sensorlamper i alle oppganger.
En av beboerne har engasjert advokat for å ivareta sine interesser. Dette har ført til ekstraarbeid for styret

Vedtak:

Det ble kommentert at det ikke er utført godt nok håndverksarbeid etter renoveringen. Dører og vinduer trekker. Beboerne må sende sende skriftlig klage til styret. Styret vil kontakte håndverker og etter at håndverker har vært å utført arbeidet er det viktig at beboer sender melding til styret at arbeidet er utført.

Det er problemer med at katter blir matet. Det skal sendes ut skriv fra styret at de ikke må legges ut mat.

Fjorårets vedtak om tilrettelegging for lading av el bil og oppgradering av kantsteiner rundt blokka jobbes det med.

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1

Nytt calling anlegg. - Merking av boder - Søppel sortering.

Vedtak:

Styret innhenter anbud på nytt calling anlegg. Enkelte beboere ønsket tv-overvåking. Dette vil styret forsøke å legge til rette for slik at de som ønsker tv-overvåkning vil kunne få dette mot at de selv betaler for denne ekstra tjenesten.

Styret vil at alle beboere skal merke sine boder med leilighets nr. eks. H0302, andels nummer. eks. 19.

Beboerne må bli flinkere til å sortere sin søppel. Det blir færre tømming og høyere priser i fremtiden.

Ovennevnte saker ble enstemmig vedtatt.

5. Styrehonorar

Styreleder: Knut Andersen 23.000,-
Nestleder: Tone Berit Iversen 10.000,-
Styremedlem: Harry Pedersen 10.000,-

Vedtak:

Totalt styrehonorar perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 43.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Knut Andersen ble enstemmig gjenvalgt til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Nestleder : Tone Berit Iversen ikke på valg ble valgt for 2 år i 2024.
Styremedlem : Harry Pedersen ble enstemmig gjenvalgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Edel Christin Hedemand Strisland ble enstemmig valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Andersen (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Tone Berit Iversen (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Kristina Omdal (sign.)	25.03.2025

Husordensregler for Ringvegen borettslag.
<u>På generalforsamlingen 19 4.2005 ble der vedtatt endringer i husordensreglene</u>

*1.Vern om borettslagets eiendom med bygninger plener og beplantning .

*2.Det er ikke adgang til å sette opp på eiendommen ting som er synlig for andre beboere,uten særskilt tillatelse fra styret.

*3.Plasser ikke barnevogner ski kjelker, motorsykler og sykler på steder som på en slik måte hindrer vanlig ferdsel.

*4. Beboernes egne biler skal parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. All gjesteparkering skal foregå langs blokka og på den siden som vender mot plen og parkanlegget.

*5. Hvis noen ønsker å ta med husdyr ved innflytting i leilighetene eller senere ønsker og anskaffe seg husdyr må søknad om dette sendes styret i borettslaget.Ved evt. tillatelse skrives der egen kontrakt mellom borettslaget og borettshaver.
Katt tillates ikke.

*6. Det skal være ro mellom kl.2100.-00700.det tillates ikke banking og boring om kveldene og på sønd og hellig dager høylydt musikk tillates ikke på det angitte klokkeslettet det må i tilfelle avtales med naboene.Naboer må ikke på noen tid av døgnet sjeneres av støyende musikk.
*7.Lufting / risting av tepper med mer.over balkongrekkverket er ikke tillatt.

*8. Søppel og avfall må legges på anvist plass.Grå dunk for vanlig søppel,grønn for papp og papir,brun for matavfall.Ting,gjenstander eller eiendeler som beboerne ønsker å kvitte seg med,må av borettshaveren selv bringes til den kommunale søppelfyllingen.Styret vil gi også gi beskjed når der blir satt opp en cointainer ,det er som regel en gang på våren.

*9.Garasjeportene skal til enhver tid være lukket og låst. Ytre dører skal til enhver tid være låst.
*10. Meld fra om skader som oppstår på bygning og anlegg til vaktmester eller til styret.

*11. Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan med føre til oppsigelse av leie forholdet.

*12. Husordens reglene kan kun endres av borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall.

*13. Andelseierene er ansvarlig for at det brannsikringsutstyr som hører til i boligen fungerer til enhver tid.

*14. Vask av fellesganger/ trapp. Det vaskes en gang pr. uke. 3. etag. vasker sitt platå og ned trapper og platå til 2.etag. samt trapp til loft en gang pr. mnd etter tur.
2.etag. vasker sitt platå og ned trapper og platå til 1.etag. 1.etag. vasker sitt platå ned trapp og gang mot ytterdør,samt vask /feiing av yttertrapp.Vinduer i trappe oppg.vaskes hver 14. dag etter tur.Den enkelte oppg./etag.setter opp vaskeliste for oversiktens skyld.
De som er borte på sin vaske dag må selv ordne med bytting.

Vennesla 25.04.2005. **Styret i Ringveien borettslag.**

Vedtekter

For Ringveien borettslag Vennesla org nr. 954416070

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.03.2000, sist endret den 05.03.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ringveien borettslag Vennesla er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

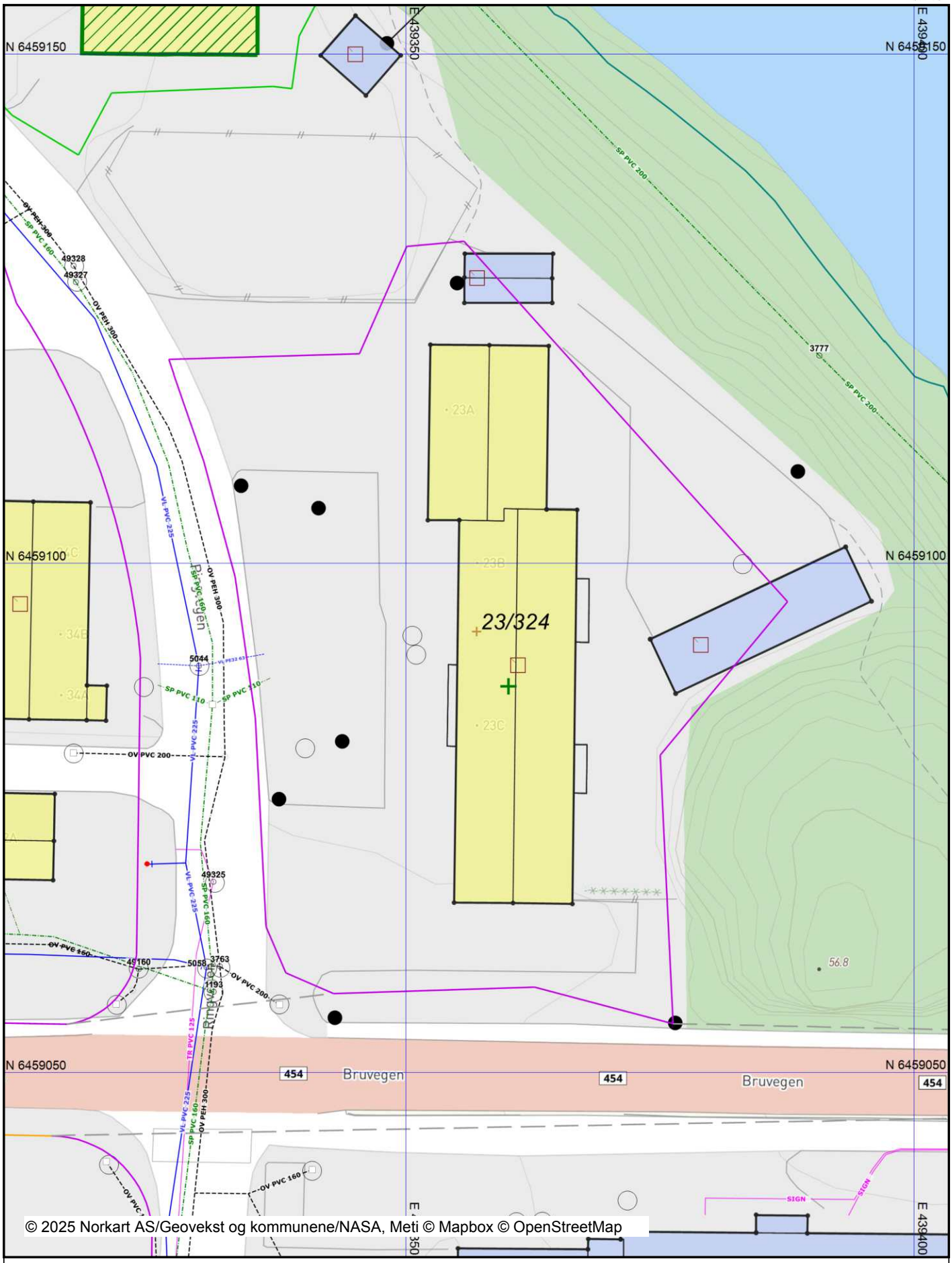
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

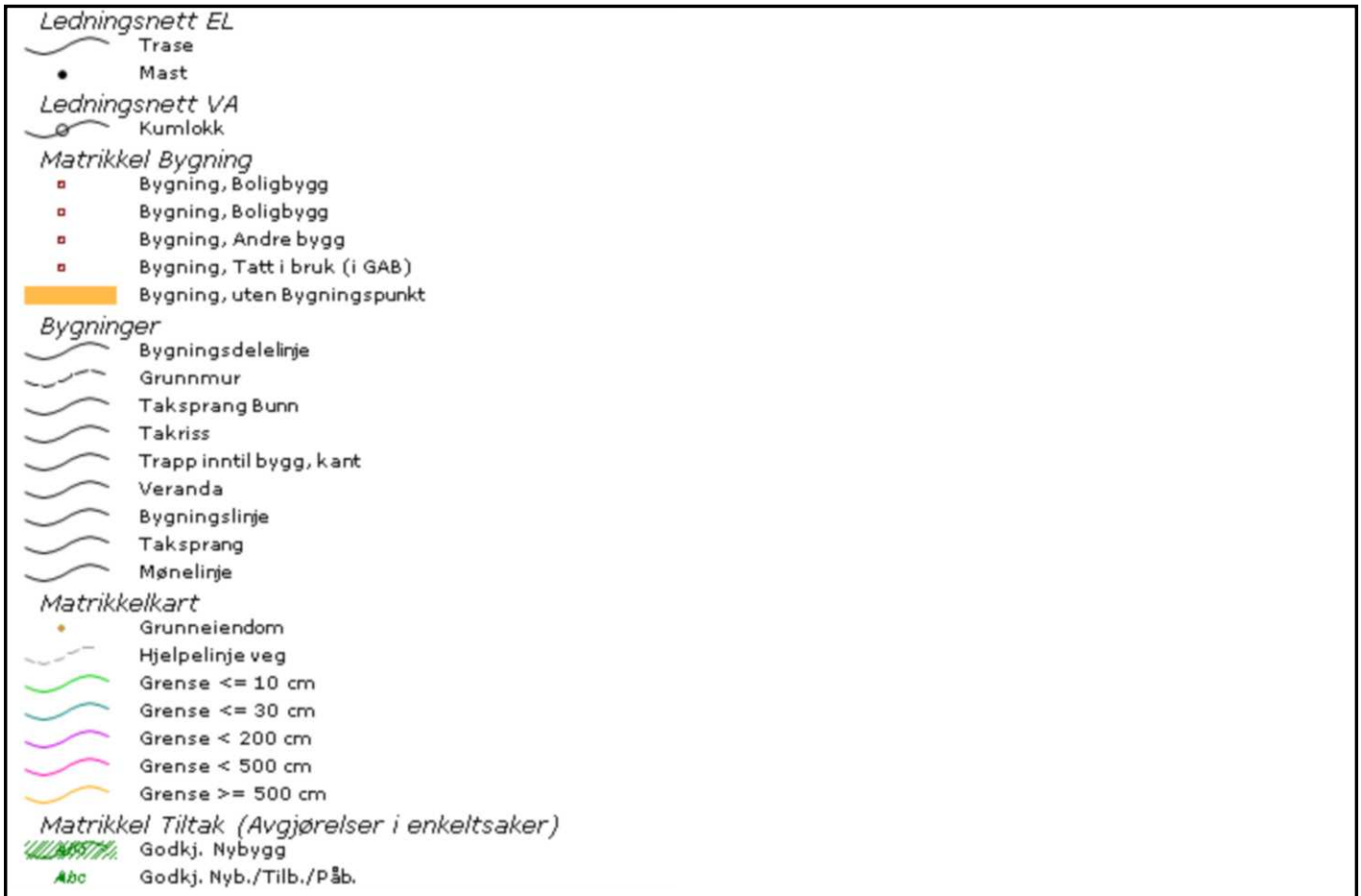
Dato: 26.05.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



Vennesla kommune

Vedtatt dato: 27.01.2022

Dato for siste mindre endring: 23.06.2022

Områderegulering for Moseidmoen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2017006

Saksnummer 17/03246

Innhold

Områderegulering for Moseidmoen 1

§ 1 Planens hensikt 4

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet 4

§ 2.1 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4) 4

§ 2.2 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4) 4

§ 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2) 4

§ 2.4 Avkjørsel (§ 12-7 nr. 5) 4

§ 2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3) 4

§ 2.6 Fremmede arter (§ 12-7 nr. 3) 4

§ 2.7 Tekniske installasjoner (§ 12-7 nr. 1) 5

§ 2.8 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4) 5

§ 2.9 Marin grense (§ 12-7 nr. 2) 5

§ 3 Krav om detaljregulering 5

§ 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11), felt BKS, BBB og BKB 5

§ 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering 5

§ 4 Bestemmelser til arealformål 6

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) 6

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 6

§ 4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS15 7

§ 4.1.3 Blokkbebyggelse, BBB1-BBB6 10

§ 4.1.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, felt BG 11

§ 4.1.5 Næringsbebyggelse, felt BN1 - BN2 11

§ 4.1.6 Industri, felt BI1-BI4 11

§ 4.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg, O_BKT(1-5) 12

§ 4.1.8 Lekeplass, o_BLK 1- o_BLK8 12

§ 4.1.9 Bolig/tjenesteyting, BKB1-1 – BKB1-4 12

§ 4.1.10 Bolig/forretning/kontor, BKB2 13

§ 4.1.11 Bolig/bevertning, felt BKB3 14

§ 4.1.12 Bolig/forretning/næring, BKB4-1 – BKB4-2 15

§ 4.1.13 Bolig/forretning/tjenesteyting, BKB5 16

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) 18

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 18

§ 4.2.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV15 18

§ 4.2.3 Fortau, o_SF 18

§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS 18
§ 4.2.5 Annen veggrunn, o_SVG 18
§ 4.2.6 Annen veggrunn, o_SVT 18
§ 4.2.7 Kollektivholdeplass, o_SKH1 – o_SKH10 18
§ 4.2.8 Parkering, f_SPA 18
§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) 19
§ 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur 19
§ 4.3.2 Turveg, o_GT 19
§ 4.3.3 Friområde, o_GF 19
§ 4.3.4 Park, o_GP 19
§ 4.3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA 19
§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5) 19
§ 4.4.1 Landbruksformål, felt LL1 og LL2 19
§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) 20
§ 5.1 Sikringssone (§11-8 a) H140 Frisikt 20
§ 5.2 Faresone (§ 11-8 a) H310 Ras- og skredfare 20
§ 5.3 Faresone (§ 11-8 a) H320 flomfare 20
§ 5.4 Faresone (§ 11-8 a) H370 høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) 20
§ 5.5 Faresoner (§ 11-8 a) H390-1 forurenset grunn 20
§ 5.6 Faresoner (§ 11-8 a) H390-2 randsone deponigass 21
§ 5.7 Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) – H560 bevaring naturmiljø 21
§ 6 Rekkefølgebestemmelser 22
§ 6.1 Felt BKB5 og BKS15 23
§ 6.2 Felt BKS8-4 23

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å ivareta bokvaliteten i området og bidra til en ønsket utbygging med god kvalitet. Planen skal avklare fremtidig arealbruk, herunder forholdet mellom utbygging og bevaring og behovet for oppgradering av infrastruktur. Det legges vekt på å sikre gode møteplasser, lekeplasser og grøntområder med nærhet til elva.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Ved byggemelding skal det legges frem snitt/oppriss som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veier.

§ 2.2 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

Takvann og overflatevann (overvann) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

§ 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist i plankartet, all bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser.

Unntak for byggegrense mot veg: mindre mur og gjerde innenfor områder regulert til bolig, må tåle vedlikehold fra vegen.

Unntak for byggegrense i BFS2 og BFS3: mindre hageanlegg og bygg inntil 15 m^2.

Byggegrense mot elv går i formålsgrensen til bolig/industri.

§ 2.4 Avkjørsel (§ 12-7 nr. 5)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom. BFS2 og BFS3 mot tverrgatene.
Avkjørsel skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til vegnorm for Vennesla kommune.

§ 2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Soneinndelinger gitt i tabell 1 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone skal støyfaglig utredning skal foreligge ved detaljreguleringsplan eller ved søknad om rammetillatelse for områder som ikke har krav om detaljregulering. Det skal være en stille side for alle boenheter.

§ 2.6 Fremmede arter (§ 12-7 nr. 3)

Fremmede arter skal fjernes og behandles som spesialavfall.

§ 2.7 Tekniske installasjoner (§ 12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform, og skal innebygges.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimale byggehøyder. Takoppbygg skal trekkes inn minimum 2,5 meter fra gesims.

§ 2.8 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

Renovasjonstekniske løsninger skal løses iht. enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

§ 2.9 Marin grense (§ 12-7 nr. 2)

I alle tiltak under marin grense skal sikkerheten mot kvikkleireskred vurderes.

§ 3 Krav om detaljregulering

§ 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11), felt BKS, BBB og BKB

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det krav om detaljregulering før opprettelse av ny boenhet og tiltak nevnt i pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og tilstøtende veiareal/fortau, grønnstruktur og lek.

Detaljreguleringen skal videreføre og utfylle de arealdisponeringer som ligger i områdeplanen.

§ 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Det kan utføres tiltak nevnt i pbl. § 20-1, bokstav a, b, c, d, e, f, h, i og j uten krav om detaljregulering. Bokstav a: Innenfor BKS kan det kun oppføres mindre tilbygg og påbygg, samt frittliggende bygning inntil 50 m^2 BRA uten krav om detaljregulering. Bokstav d: gjelder kun mindre bruksendring; fra tilleggsdel til hoveddel. Det forutsettes at bestemmelser for området følges.

For felt BKS8-4, BKS15 og BKB5 er det ikke krav til detaljregulering så fremt det oppføres i tråd med bestemmelser for områdene.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7

§ 4.1.1.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

BFS2-BFS10: Det tillates frittliggende enebolig. Det skal være en boenhet per tomt. Det tillates ikke fradeling for oppføring av nye boenheter.

BFS1-1 – BFS1-4: Det tillates frittliggende enebolig og tomannsbolig.

§ 4.1.1.2 Grad av utnytting, byggehøyder, takform og møneretning (§12-7 nr. 1)

Felt	Utnyttelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takform og møneretning
BFS1-(1-3)	25 %-BYA	6 meter	8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Saltak, takvinkel mellom 22 og 30 grader
BFS1-4	25 %-BYA	4,5 meter	6 meter, maks cote 54	Saltak, takvinkel mellom 22 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning nord-sør
BFS2- (1-4)	25 %-BYA	5,5 meter	8 meter, maks cote 56 moh.	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BFS3- (1-22)	30 %-BYA	5,5 meter	8 meter, maks cote 58 moh.	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BFS4-(1-10) BFS5 BFS6 BFS7	30 %-BYA	5,5 meter	8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader

§ 4.1.1.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø.

BFS2 BFS3	Tilbygg skal underordne seg hovedhuset, med saltak og lik takvinkel som opprinnelig bygg. Hovedmaterialet i eksteriøret for påbygg, tilbygg, garasjer, boder skal tilpasses hovedhuset i henhold til materialvalg og takform.
BFS1-4 BFS2 BFS3	Området skal ha en enhetlig bebyggelsesstruktur.

§ 4.1.1.4 Uteoppholdsareal, MUA (§12-7 nr. 7)

MUA er 200 m^2 per boenhet.

§ 4.1.1.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser av 18 m^2 per boenhet.

§ 4.1.1.6 Garasje (§ 12-7 nr. 7)

Det tillates en garasje per tomt, maks BRA 50 m2. Maksimal mønehøyde 5,3 meter og maksimal gesimshøyde 4 meter. Takvinkel tilpasses hovedbygg.

Det tillates ikke boenhet i garasje.

§ 4.1.2 **Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS15**

§ 4.1.2.1 Type bebyggelse, grad av utnytting, byggehøyder og takform (§12-7 nr. 1)

Felt	Type bebyggelse	Utnyttelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takform
BKS1 BKS2	firemannsbolig	35 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter	Saltak, takvinkel mellom 22 og 45 grader
BKS3	tomannsbolig rekkehus, kjedehus	50 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS4	kjedehus	35 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader. Møneretning for hovedbygget skal være i retning nord-sør
BKS5-1	firemannsbolig rekkehus, lavblokk	40 %-BYA	7 meter	9 meter, maks cote 58 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS5-2	Rekkehus	40 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter, maks cote 59 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS5-3	Rekkehus, lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter, maks cote 67 moh	
BKS5-4 BKS5-5	Rekkehus, lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter, maks cote 70 moh	

BKS6-1 BKS6-2	Rekkehus	45 %-BYA		7 meter, maks kote 55 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS7-1	Rekkehus lavblokk	35 %-BYA	7 meter	9 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS7-2	Tomannsbolig, rekkehus, lavblokk	35 %-BYA	7 meter	9 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS7-3	Tomannsbolig rekkehus	35 %-BYA	6 meter	8 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS8-(1-3)	Firemannsbolig rekkehus lavblokk	45 %-BYA		10,5 meter, maks cote 64 moh	
BKS8-4	lavblokk	Maks BYA = 770 m2	fra ferdig gulv H-01 maks. 10 m. cote 63 moh.	fra topp gulv H-01 maks. 12,5 m, cote 64 moh	Saltak
BKS9-(1-2)	To/firemannsboli grekkehus lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter, maks cote 59 moh	
BKS10	Rekkehus, lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter	
BKS11	Rekkehus firemannsbolig	35 %-BYA		9 meter, maks cote 58 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BKS12	rekkehus	50 %-BYA		8 meter, maks kote 56 moh.	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS13	Rekkehus lavblokk	65 %-BYA		10,5 meter	
BKS13-1	Rekkehus Firemannsbolig	45 %-BYA		Maks 8 meter	

BKS14	Rekkehus lavblokk	50 %-BYA		10, 5 meter	
BKS15	Rekkehus Lavblokk	1016 m^2-BYA		10,5 m, maks kote 59,5 moh.	

Høyder fra gjennomsnittlig planert terreng hvor annet ikke er nevnt.

§ 4.1.2.2 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø.

BKS2 BKS4	Området skal ha en enhetlig bebyggelsesstruktur.

§ 4.1.2.3 Uteoppholdsareal, MUA (§12-7 nr. 7)

MUA er 50 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over 1 etasje og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sand- og kvartalslekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.2.4 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes maks 2 parkeringsplasser per boenhet og 2 sykkelparkeringer per boenhet.

Det tillates felles parkeringskjeller.

Garasjer skal tilpasses og underordnes hovedbygget.

BKS8-4	Det skal anlegges 3 stykk HC-parkeringsplasser, samt 3 parkeringer tilrettelagt for el-ladepunkt, inkludert i totalkravet for parkering. 1stk el- ladepunkt må være på utsiden av parkeringskjeller.

§ 4.1.2.5 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse (§ 12-7 nr. 5)

BKS8-4	Inntil 12 boenheter

§ 4.1.2.6 Tilgjengelighet (§ 12-7 nr. 5)

BKS8-4	Alle boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

§ 4.1.3 Blokkbebyggelse, BBB1-BBB6

§ 4.1.3.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates blokkbebyggelse

§ 4.1.3.2 Grad av utnytting og byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Felt	Utnyttelse	Byggehøyder
BBB1	65 %-BYA	14 m fra gjennomsnittlig planert terreng. 4. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot BFS1-2
BBB2	65 %-BYA	14 m fra gjennomsnittlig planert terreng. 4. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader.
BBB3	65 %-BYA	12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
BBB4	65 %-BYA	10,5 meter, maks kote 60 moh.
BBB5	40 %-BYA	10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
BBB6	65 %-BYA	14 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sikring av takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.3.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.3.4 Uteoppholdsareal, MUA (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over første etasje.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.3.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Biloppstillingsplass: 1 per boenhet, 0,25 gjesteparkering per boenhet.

Sykkelparkering: 2 per boenhet, min. 50 % under tak.

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

§ 4.1.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, felt BG

§ 4.1.4.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates garasje. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

§ 4.1.5 Næringsbebyggelse, felt BN1 - BN2

§ 4.1.5.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates næringsbebyggelse

§ 4.1.5.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 30 %

§ 4.1.5.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.1.5.4 Takform og/eller møneretning (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal ha saltak.

Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.

For felt BN1 skal møneretning være øst-vest.

§ 4.1.6 Industri, felt BI1-BI4

§ 4.1.6.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

BI1 forbeholdes lettindustri, håndverksbedrifter, servicebedrifter, lager og kontorbygninger. Den enkelte bedrift kan etablere salg av produkter som har naturlig tilknytning til den enkelte håndverks-/næringsvirksomhet. Salgsdelen skal ikke overskride ½ delen av lokalene.

§ 4.1.6.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 50 %

§ 4.1.6.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, 3 etasjer.

§ 4.1.6.4 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes 1 sykkelparkering per 100 m^2 BRA

Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass per 100 m^2 BRA

§ 4.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg, O_BKT(1-5)

Område skal benyttes til energianlegg, annen telekommunikasjon, vann- og avløpsanlegg o.l.

§ 4.1.8 Lekeplass, o_BLK 1- o_BLK8

Områdene er forbeholt lekeplass.

O_BLK2 reguleres til kvartalslekeplass.

O_BKL5 kan ved detaljregulering av BKS13 plasseres et annet sted i BKS13.

Ved opparbeidelse og utforming gjelder kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Generelle kvalitetskrav».

Se punkt 4.3.1.1 for dokumentasjonskrav.

§ 4.1.9 Bolig/tjenesteyting, BKB1-1 – BKB1-4

§ 4.1.9.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/tjenesteyting.

§ 4.1.9.2 Grad av utnytting, byggehøyder og takform (§12-7 nr. 1)

Felt	% BYA	Høyde	Takform
BKB1-1	50%-BYA	12 meter, maks kote 59 moh.	
BKB1-2	35 %-BYA	8 meter, maks cote 58 moh.	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BKB1-3	35 %-BYA	8 meter, maks cote 58 moh.	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være parallelt med Fjellvegen.
BKB1-4	50 %-BYA	14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng 4. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot BKS4	

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.9.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.9.4 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

BKB1-1 BKB1-4	MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten. Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.
BKB1-2 BKB1-3	MUA er 50 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.9.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	0,5, min 50 %under tak
Tjenesteyting	1 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng i BKB1-1 og BKB1-4.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

§ 4.1.10 **Bolig/forretning/kontor, BKB2**

§ 4.1.10.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/forretning/kontor.

§ 4.1.10.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 50 %.

§ 4.1.10.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.10.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.10.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over første etasje, og skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For kvartal - og sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.10.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per enhet, min. 50 % under tak
Forretning	2 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA
Kontor	1 per 100 m^2 BRA	2 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

§ 4.1.11 Bolig/bevertning, felt BKB3

§ 4.1.11.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/bevertning.

§ 4.1.11.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 40 %

§ 4.1.11.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks høyde er 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.11.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.11.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.11.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per boenhet, min 50 %under tak
Bevertning	0,2 per sitteplass	0,1 per sitteplass

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§ 4.1.12 Bolig/forretning/næring, BKB4-1 – BKB4-2

§ 4.1.12.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/forretning/næring

§ 4.1.12.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Felt	Utnyttelse
BKB4-1	65 %-BYA
BKB4-2	35 %-BYA

§ 4.1.12.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Felt	Høyder
BKB4-1	17 meter, maks cote 64 moh. Øverste etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over underliggende etasje til gesims over øverste etasje danner minst 45 grader.
BKB4-2	8,5 meter, maks cote 57 moh.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.12.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.12.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.12.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per boenhet, min 50 %under tak
Forretning/næring	2 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§ 4.1.13 **Bolig/forretning/tjenesteyting, BKB5**

§ 4.1.13.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/forretning/tjenesteyting

§ 4.1.13.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks BYA er 1560 m^2-BYA

§ 4.1.13.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks byggehøyder er 17,5 meter, maks kote 66 moh.

5. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 4. etasje til gesims over 5. etasje danner minst 45 grader.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.13.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.13.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over første etasje, og skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.13.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per enhet, min 50 %under tak
Forretning	2 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA
Tjenesteyting	1 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan. Ved prosjektering tillates det justering innenfor områder regulert til samferdselsanlegg og infrastruktur.

For fylkesveg gjelder veinormalene til Statens vegvesen.

§ 4.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer skal bl.a. vise løsninger for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur inkludert VA-anlegg, og overvannshåndtering. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

§ 4.2.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV15

o_SKV1 – o_SKV12 og f_SKV13 – f_SKV15 til kjørevei.

§ 4.2.3 Fortau, o_SF

O_SF skal benyttes til fortau

§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS

O_SGS skal benyttes til gang-/sykkelveg
O_SGS19: det må tillates kjøring til eiendommene

§ 4.2.5 Annen veggrunn, o_SVG

O_SVG skal benyttes til trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, mindre mur og stabiliserende tiltak, beplantning o.l. Det tillates justering av veikroppen innenfor o_SVG. Innenfor o_SVG1 tillates sykkelstativ.

§ 4.2.6 Annen veggrunn, o_SVT

O_SVG skal benyttes til trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, mindre mur og stabiliserende tiltak, beplantning o.l. Leskur og sykkelstativ ved holdeplasser tillates etablert.

§ 4.2.7 Kollektivholdeplass, o_SKH1 – o_SKH10

O_SKH forbeholdes holdeplass. Det kan etableres leskur i formålet.

§ 4.2.8 Parkering, f_SPA

F_SPA forbeholdes parkeringsplasser

§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

§ 4.3.1.1 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur og lek.

Utomhusplanen skal bl.a vise:

- Eksisterende vegetasjon/trær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Ny vegetasjon
- Turveger
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Plassering, utforming og møblering av lekeplasser og utomhusområder
- Eventuelt plassering av støytiltak

§ 4.3.2 Turveg, o_GT

O_GT1 og o_GT2 forbeholdes turveg.

§ 4.3.3 Friområde, o_GF

GF forbeholdes friområde og skal være offentlig. Det tillates tiltak som er i tråd med formålet, som akebakke, tilrettelegging av offentlig turvei, fiske- og rasteplasser.

§ 4.3.4 Park, o_GP

o_GP1 og o_GP2 forbeholdes park og skal være offentlig.

o_GP2 skal inngå i detaljreguleringen av BKB1-4 og arealet skal legges til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad på BKB1-4. Plasseringen av parken kan justeres i detaljreguleringen.

§ 4.3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA

O_GAA forbeholdes grønnstruktur og gang-/sykkelveg. Tiltak som er i tråd med formålet, slik som beplantning, benker, sittegrupper, belysning og lignende tillates.
Arealet skal også være buffersone mellom industriområdet og boligbebyggelsen.

§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)

§ 4.4.1 Landbruksformål, felt LL1 og LL2

LL1 og LL2 skal benyttes til landbruksformål

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 Sikringssone (§11-8 a) H140 Frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

§ 5.2 Faresone (§ 11-8 a) H310 Ras- og skredfare

H310-1, H310-2, H310-3 og H310-4 er aktsomhetsområdet for skred i bratt terreng. Før tiltak må det kartlegges faresoner med skredfaresannsynlighet lik sikkerhetsnivå i TEK. Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred må dokumenteres for alle søknadspliktige tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

H310-5, H310-6, H310-7 og H310-8 **e**

r faresoner. Områdene har ikke tilfredsstillende sikkerhet mot steinsprang i hht krav for sikkerhetsklasse S1-S3 gitt i TEK. For å kunne bygge må tilstrekkelig sikkerhet imot ras og skred dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen, jf. pbl. § 28-1.

H310-9 er en kvikkleiresone/områdeskred med faregradsklasse høy (sørlige skråning) og risikoklasse 4. Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skred, i hht pbl. § 28-1. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

H310-10 er en kvikkleiresone/områdeskred med middels (østlige skråning), og risikoklasse 4. Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skred, i hht pbl. § 28-1. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

§ 5.3 Faresone (§ 11-8 a) H320 flomfare

Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, i hht pbl. 28-1. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom må dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

Flomsone H320-1 – H320-4 går opp til cote 43,1 moh.

Flomsone H320-5 går opp til cote 34,5 moh.

Flomsone H320-6 går opp til cote 27 moh.

Flomsone H320-7 – H320-10 er flomveger definert ut fra tegning C100 i vedlegg 8. Overvann, avrenning og flom-analyse, 04.05.2020.

§ 5.4 Faresone (§ 11-8 a) H370 høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6. Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bebyggelse som kan hindre etablering av nye kraftanlegg, hindre vedlikehold eller gjøre skade på nettstasjon eller kraftledninger. Alle tiltak som planlegges innenfor hensynssonen må avklares med netteier.

§ 5.5 Faresoner (§ 11-8 a) H390-1 forurenset grunn

Før tillatelse til eventuelle gravearbeid i sonen (utover normal jordbruksdrift), må det foreligge godkjent tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 for området, og tiltak i henhold til planen skal være sikret.

§ 5.6 Faresoner (§ 11-8 a) H390-2 randsone deponigass

Innenfor hensynssone H390-2 er det fare for utslipp av deponigass. Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet, i hht pbl. § 28-1.

§ 5.7 Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) – H560 bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketrær bevares. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade treet eller rotsystemet innenfor hensynssonen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Overordnet oversikt over rekkefølgekrav til ulike delfelt. Rekkefølgekravene må ved detaljregulering av feltene spesifiseres i omfang og tidspunkt for planlegging og gjennomføring. Det kan komme ytterligere krav om rekkefølgekrav i detaljreguleringen.

I tillegg må tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsanlegg og overvann sikres.

Område	Samferdsel	Grønt/lek
BBB1 BBB2 BKB1-4	Opparbeidelse av O_SF2 og o_SKH1	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_BLK1 – o_BLK4, o_GP2 og o_GT4
BKB1-1 BKS14	Opparbeidelse av o_SGS2 og o_SKH2	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_BLK5
BKB4-1	Opparbeidelse av o_SF5	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_GF4
BKS13 (gjelder ikke for BKS13-1)	Opparbeidelse av o_SGS5 og o_SKH3	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_BLK5
BKS5-1	Opparbeidelse av o_SF20	
BBB4	Opparbeidelse av o_SF4	
BKS5-2, BKS5-3, BKS5-4	Opparbeidelse av o_SF4	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_GF5
BKB4-2	Opparbeidelse av o_SGS14	
BKS9	Opparbeidelse av 0_SF21	
BKB2	Opparbeidelse av o_SF15 og o_SKH8	
BBB6	Opparbeidelse av o_SKV5 (Tjønnvollkrysset)	Opparbeidelse av o_GT3
BKS8-1 BKS8-2 BKS8-3	Opparbeidelse av f_SKV13	

§ 6.1 Felt BKB5 og BKS15

Før rammetillatelse kan gis skal følgende dokumenter være sendt inn til kommunen:

- Plantegninger, fasadetegninger og snittegninger
- Situasjonsplan, leveres i målestokk 1:500.
- Støyvurdering i henhold til gjeldende forskrift.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg
- Plan for håndtering av overvann/flomveger
- Teknisk plan inkludert
    - o_SGS1, o_SGT. O_SF20
    - evt. skiltplan og veglys
    - plan for gjennomføringsperioden.
- Utomhusplan
    - Eventuelle støytiltak

Før det gis brukstillatelse skal følgende tiltak være gjennomført/opparbeidet:

- Tiltak i henhold til godkjent teknisk plan og utomhusplan

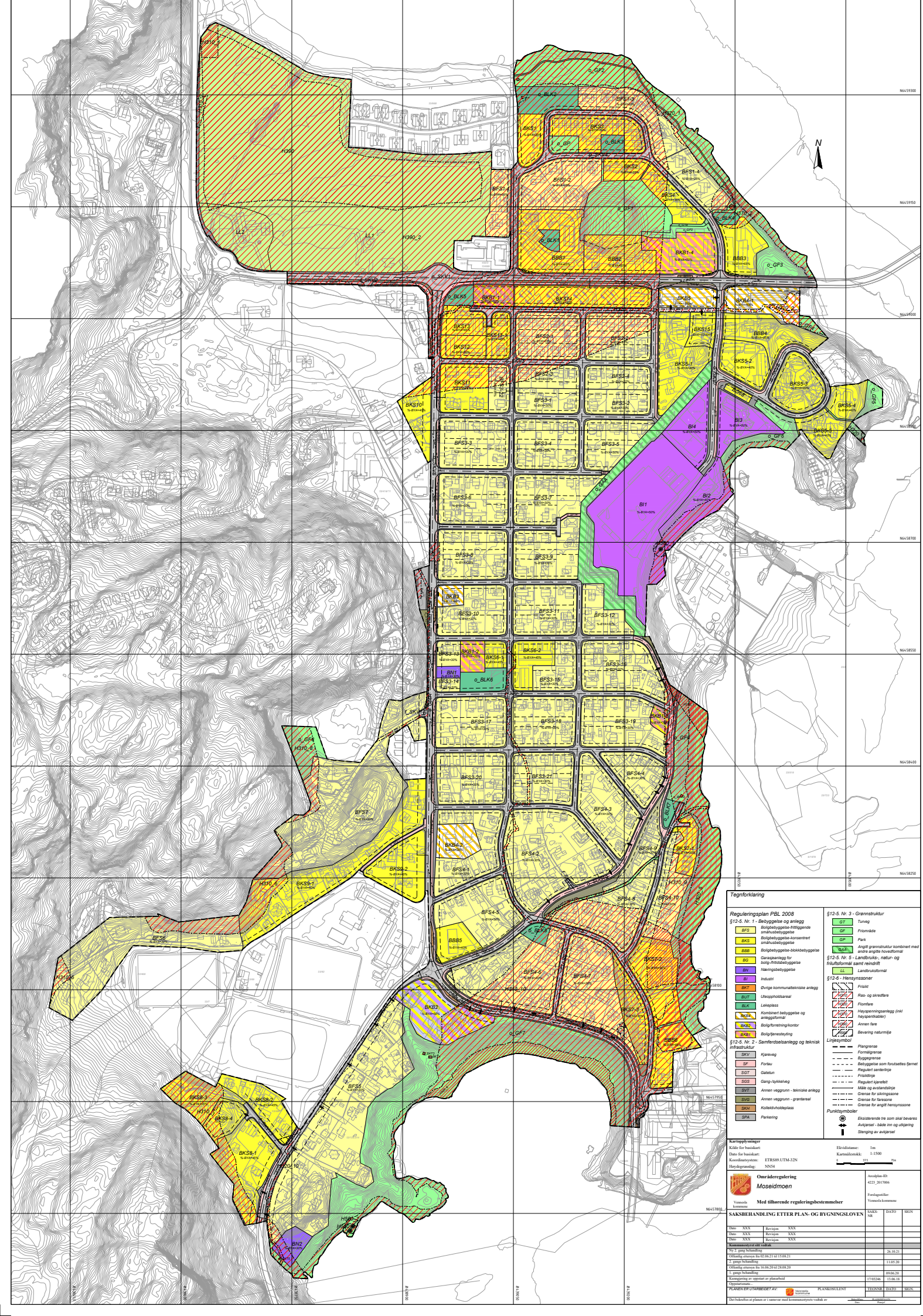
§ 6.2 Felt BKS8-4

Før rammetillatelse kan gis skal følgende dokumenter være sendt inn til kommunen:

- Plantegninger, fasadetegninger og snittegninger
- Situasjonsplan, leveres i målestokk 1:500.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg
- Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred, jf. pbl. §28-1.
- Teknisk plan inkludert
    - Prosjektering av f_SKV13
    - evt. skiltplan og veglys
    - plan for gjennomføringsperioden.
- Utomhusplan

Før det gis brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet/gjennomført:

- f_SKV13
- Sandlekeplass
- Tiltak ihh til godkjent teknisk plan og utomhusplan


N
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
BG Garasjeanlegg for bolig-fritidsbebyggelse
BN Næringsbebyggelse
BI Industri
BKT Øvrige kommunaltekniske anlegg
BUT Uteopholtsareal
BLK Lekeplass
BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB2 Bolig/forretning/kontor
BKB1 Bolig/tjenesteyting
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
SKV Kjøreveg
SF Fortau
SGT Gatetun
SGS Gang-/sykkelveg
SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG Annen veggrunn - grøntareal
SKH Kollektivholdeplass
SPA Parkering
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
GT Turveg
GF Friområde
GP Park
GBA Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
LL Landbruksformål
§12-6 - Hensynssone
Frisikt
H310 Ras- og skredfare
H320 Flomfare
H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
H390 Annen fare
H560 Bevaring naturmiljø
Linjesymbol
Plangrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kjøretrafikk
Måle og avstandslinje
Grense for sikringssone
Grense for faresone
Grense for angitt hensynssone
Punktsymboler
Eksisterende tre som skal bevares
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Stengning av avkjørsel
Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN54
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1500
0 353 706m
Områderegulering
Moseidmoen
Arealplan-ID: 4223_2017006
Forslagsstiller: Vennesla kommune
Vennesla kommune
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR
DATO
SIGN
Dato XXX Revisjon XXX
Dato XXX Revisjon XXX
Dato XXX Revisjon XXX
Kommunestyret sak vedtak
Ny 2. gang behandling 26.10.21
Offentlig ettersyn fra 02.06.21 til 15.08.21
2. gangs behandling 11.05.20
Offentlig ettersyn fra 16.06.20 til 28.08.20
1. gangs behandling 09.06.20
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 17/03246 13.06.18
Oppstartsmøte
PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLANKONSULENT
TEGNNR. DATO SIGN.
Det bekreftes at plansen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av
Rådmann Dato Rådmann/plan Dato
N6459300
N6459150
N6459000
N6458850
N6458700
N6458550
N6458400
N6458250
N6458100
N6457950
N6457800
H390
H390_2
H310_6
H310_1
H370_1
H370_2
H370_3
H370_4
H560_1
H560_2
LL1
LL2
BFS1
BFS2
BFS3
BFS4
BFS5
BFS6
BFS7
BKS1
BKS2
BKS3
BKS4
BKS5
BKS6
BKS7
BKS8
BKS9
BKS10
BKS11
BKS12
BKS13
BKS14
BKS15
BBB1
BBB2
BBB3
BBB4
BBB5
BBB6
BKB1
BKB2
BKB3
BKB4
BKB5
BKB6
BKB7
BI1
BI2
BI3
BI4
BN1
BN2
o_BLK1
o_BLK2
o_BLK3
o_BLK4
o_BLK5
o_BLK6
o_BLK7
o_BLK8
o_GF1
o_GF2
o_GF3
o_GF4
o_GF5
o_GF6
o_GF7
o_SKV1
o_SKV2
o_SKV3
o_SKV4
o_SKV5
o_SKV6
o_SKV7
o_SKV8
o_SKV9
o_SKV10
o_SKV11
o_SKV12
o_SKV13
o_SKV14
o_SKV15
o_SKV16
o_SKV17
o_SKV18
o_SKV19
o_SKV20
o_SKV21
o_SKV22
o_SKV23
o_SKV24
o_SKV25
o_SKV26
o_SKV27
o_SKV28
o_SKV29
o_SKV30
o_SKV31
o_SKV32
o_SKV33
o_SKV34
o_SKV35
o_SKV36
o_SKV37
o_SKV38
o_SKV39
o_SKV40
o_SKV41
o_SKV42
o_SKV43
o_SKV44
o_SKV45
o_SKV46
o_SKV47
o_SKV48
o_SKV49
o_SKV50
o_SKV51
o_SKV52
o_SKV53
o_SKV54
o_SKV55
o_SKV56
o_SKV57
o_SKV58
o_SKV59
o_SKV60
o_SKV61
o_SKV62
o_SKV63
o_SKV64
o_SKV65
o_SKV66
o_SKV67
o_SKV68
o_SKV69
o_SKV70
o_SKV71
o_SKV72
o_SKV73
o_SKV74
o_SKV75
o_SKV76
o_SKV77
o_SKV78
o_SKV79
o_SKV80
o_SKV81
o_SKV82
o_SKV83
o_SKV84
o_SKV85
o_SKV86
o_SKV87
o_SKV88
o_SKV89
o_SKV90
o_SKV91
o_SKV92
o_SKV93
o_SKV94
o_SKV95
o_SKV96
o_SKV97
o_SKV98
o_SKV99
o_SKV100
o_SKV101
o_SKV102
o_SKV103
o_SKV104
o_SKV105
o_SKV106
o_SKV107
o_SKV108
o_SKV109
o_SKV110
o_SKV111
o_SKV112
o_SKV113
o_SKV114
o_SKV115
o_SKV116
o_SKV117
o_SKV118
o_SKV119
o_SKV120
o_SKV121
o_SKV122
o_SKV123
o_SKV124
o_SKV125
o_SKV126
o_SKV127
o_SKV128
o_SKV129
o_SKV130
o_SKV131
o_SKV132
o_SKV133
o_SKV134
o_SKV135
o_SKV136
o_SKV137
o_SKV138
o_SKV139
o_SKV140
o_SKV141
o_SKV142
o_SKV143
o_SKV144
o_SKV145
o_SKV146
o_SKV147
o_SKV148
o_SKV149
o_SKV150
o_SKV151
o_SKV152
o_SKV153
o_SKV154
o_SKV155
o_SKV156
o_SKV157
o_SKV158
o_SKV159
o_SKV160
o_SKV161
o_SKV162
o_SKV163
o_SKV164
o_SKV165
o_SKV166
o_SKV167
o_SKV168
o_SKV169
o_SKV170
o_SKV171
o_SKV172
o_SKV173
o_SKV174
o_SKV175
o_SKV176
o_SKV177
o_SKV178
o_SKV179
o_SKV180
o_SKV181
o_SKV182
o_SKV183
o_SKV184
o_SKV185
o_SKV186
o_SKV187
o_SKV188
o_SKV189
o_SKV190
o_SKV191
o_SKV192
o_SKV193
o_SKV194
o_SKV195
o_SKV196
o_SKV197
o_SKV198
o_SKV199
o_SKV200
o_SKV201
o_SKV202
o_SKV203
o_SKV204
o_SKV205
o_SKV206
o_SKV207
o_SKV208
o_SKV209
o_SKV210
o_SKV211
o_SKV212
o_SKV213
o_SKV214
o_SKV215
o_SKV216
o_SKV217
o_SKV218
o_SKV219
o_SKV220
o_SKV221
o_SKV222
o_SKV223
o_SKV224
o_SKV225
o_SKV226
o_SKV227
o_SKV228
o_SKV229
o_SKV230
o_SKV231
o_SKV232
o_SKV233
o_SKV234
o_SKV235
o_SKV236
o_SKV237
o_SKV238
o_SKV239
o_SKV240
o_SKV241
o_SKV242
o_SKV243
o_SKV244
o_SKV245
o_SKV246
o_SKV247
o_SKV248
o_SKV249
o_SKV250
o_SKV251
o_SKV252
o_SKV253
o_SKV254
o_SKV255
o_SKV256
o_SKV257
o_SKV258
o_SKV259
o_SKV260
o_SKV261
o_SKV262
o_SKV263
o_SKV264
o_SKV265
o_SKV266
o_SKV267
o_SKV268
o_SKV269
o_SKV270
o_SKV271
o_SKV272
o_SKV273
o_SKV274
o_SKV275
o_SKV276
o_SKV277
o_SKV278
o_SKV279
o_SKV280
o_SKV281
o_SKV282
o_SKV283
o_SKV284
o_SKV285
o_SKV286
o_SKV287
o_SKV288
o_SKV289
o_SKV290
o_SKV291
o_SKV292
o_SKV293
o_SKV294
o_SKV295
o_SKV296
o_SKV297
o_SKV298
o_SKV299
o_SKV300
o_SKV301
o_SKV302
o_SKV303
o_SKV304
o_SKV305
o_SKV306
o_SKV307
o_SKV308
o_SKV309
o_SKV310
o_SKV311
o_SKV312
o_SKV313
o_SKV314
o_SKV315
o_SKV316
o_SKV317
o_SKV318
o_SKV319
o_SKV320
o_SKV321
o_SKV322
o_SKV323
o_SKV324
o_SKV325
o_SKV326
o_SKV327
o_SKV328
o_SKV329
o_SKV330
o_SKV331
o_SKV332
o_SKV333
o_SKV334
o_SKV335
o_SKV336
o_SKV337
o_SKV338
o_SKV339
o_SKV340
o_SKV341
o_SKV342
o_SKV343
o_SKV344
o_SKV345
o_SKV346
o_SKV347
o_SKV348
o_SKV349
o_SKV350
o_SKV351
o_SKV352
o_SKV353
o_SKV354
o_SKV355
o_SKV356
o_SKV357
o_SKV358
o_SKV359
o_SKV360
o_SKV361
o_SKV362
o_SKV363
o_SKV364
o_SKV365
o_SKV366
o_SKV367
o_SKV368
o_SKV369
o_SKV370
o_SKV371
o_SKV372
o_SKV373
o_SKV374
o_SKV375
o_SKV376
o_SKV377
o_SKV378
o_SKV379
o_SKV380
o_SKV381
o_SKV382
o_SKV383
o_SKV384
o_SKV385
o_SKV386
o_SKV387
o_SKV388
o_SKV389
o_SKV390
o_SKV391
o_SKV392
o_SKV393
o_SKV394
o_SKV395
o_SKV396
o_SKV397
o_SKV398
o_SKV399
o_SKV400
o_SKV401
o_SKV402
o_SKV403
o_SKV404
o_SKV405
o_SKV406
o_SKV407
o_SKV408
o_SKV409
o_SKV410
o_SKV411
o_SKV412
o_SKV413
o_SKV414
o_SKV415
o_SKV416
o_SKV417
o_SKV418
o_SKV419
o_SKV420
o_SKV421
o_SKV422
o_SKV423
o_SKV424
o_SKV425
o_SKV426
o_SKV427
o_SKV428
o_SKV429
o_SKV430
o_SKV431
o_SKV432
o_SKV433
o_SKV434
o_SKV435
o_SKV436
o_SKV437
o_SKV438
o_SKV439
o_SKV440
o_SKV441
o_SKV442
o_SKV443
o_SKV444
o_SKV445
o_SKV446
o_SKV447
o_SKV448
o_SKV449
o_SKV450
o_SKV451
o_SKV452
o_SKV453
o_SKV454
o_SKV455
o_SKV456
o_SKV457
o_SKV458
o_SKV459
o_SKV460
o_SKV461
o_SKV462
o_SKV463
o_SKV464
o_SKV465
o_SKV466
o_SKV467
o_SKV468
o_SKV469
o_SKV470
o_SKV471
o_SKV472
o_SKV473
o_SKV474
o_SKV475
o_SKV476
o_SKV477
o_SKV478
o_SKV479
o_SKV480
o_SKV481
o_SKV482
o_SKV483
o_SKV484
o_SKV485
o_SKV486
o_SKV487
o_SKV488
o_SKV489
o_SKV490
o_SKV491
o_SKV492
o_SKV493
o_SKV494
o_SKV495
o_SKV496
o_SKV497
o_SKV498
o_SKV499
o_SKV500
o_SKV501
o_SKV502
o_SKV503
o_SKV504
o_SKV505
o_SKV506
o_SKV507
o_SKV508
o_SKV509
o_SKV510
o_SKV511
o_SKV512
o_SKV513
o_SKV514
o_SKV515
o_SKV516
o_SKV517
o_SKV518
o_SKV519
o_SKV520
o_SKV521
o_SKV522
o_SKV523
o_SKV524
o_SKV525
o_SKV526
o_SKV527
o_SKV528
o_SKV529
o_SKV530
o_SKV531
o_SKV532
o_SKV533
o_SKV534
o_SKV535
o_SKV536
o_SKV537
o_SKV538
o_SKV539
o_SKV540
o_SKV541
o_SKV542
o_SKV543
o_SKV544
o_SKV545
o_SKV546
o_SKV547
o_SKV548
o_SKV549
o_SKV550
o_SKV551
o_SKV552
o_SKV553
o_SKV554
o_SKV555
o_SKV556
o_SKV557
o_SKV558
o_SKV559
o_SKV560
o_SKV561
o_SKV562
o_SKV563
o_SKV564
o_SKV565
o_SKV566
o_SKV567
o_SKV568
o_SKV569
o_SKV570
o_SKV571
o_SKV572
o_SKV573
o_SKV574
o_SKV575
o_SKV576
o_SKV577
o_SKV578
o_SKV579
o_SKV580
o_SKV581
o_SKV582
o_SKV583
o_SKV584
o_SKV585
o_SKV586
o_SKV587
o_SKV588
o_SKV589
o_SKV590
o_SKV591
o_SKV592
o_SKV593
o_SKV594
o_SKV595
o_SKV596
o_SKV597
o_SKV598
o_SKV599
o_SKV600
o_SKV601
o_SKV602
o_SKV603
o_SKV604
o_SKV605
o_SKV606
o_SKV607
o_SKV608
o_SKV609
o_SKV610
o_SKV611
o_SKV612
o_SKV613
o_SKV614
o_SKV615
o_SKV616
o_SKV617
o_SKV618
o_SKV619
o_SKV620
o_SKV621
o_SKV622
o_SKV623
o_SKV624
o_SKV625
o_SKV626
o_SKV627
o_SKV628
o_SKV629
o_SKV630
o_SKV631
o_SKV632
o_SKV633
o_SKV634
o_SKV635
o_SKV636
o_SKV637
o_SKV638
o_SKV639
o_SKV640
o_SKV641
o_SKV642
o_SKV643
o_SKV644
o_SKV645
o_SKV646
o_SKV647
o_SKV648
o_SKV649
o_SKV650
o_SKV651
o_SKV652
o_SKV653
o_SKV654
o_SKV655
o_SKV656
o_SKV657
o_SKV658
o_SKV659
o_SKV660
o_SKV661
o_SKV662
o_SKV663
o_SKV664
o_SKV665
o_SKV666
o_SKV667
o_SKV668
o_SKV669
o_SKV670
o_SKV671
o_SKV672
o_SKV673
o_SKV674
o_SKV675
o_SKV676
o_SKV677
o_SKV678
o_SKV679
o_SKV680
o_SKV681
o_SKV682
o_SKV683
o_SKV684
o_SKV685
o_SKV686
o_SKV687
o_SKV688
o_SKV689
o_SKV690
o_SKV691
o_SKV692
o_SKV693
o_SKV694
o_SKV695
o_SKV696
o_SKV697
o_SKV698
o_SKV699
o_SKV700
o_SKV701
o_SKV702
o_SKV703
o_SKV704
o_SKV705
o_SKV706
o_SKV707
o_SKV708
o_SKV709
o_SKV710
o_SKV711
o_SKV712
o_SKV713
o_SKV714
o_SKV715
o_SKV716
o_SKV717
o_SKV718
o_SKV719
o_SKV720
o_SKV721
o_SKV722
o_SKV723
o_SKV724
o_SKV725
o_SKV726
o_SKV727
o_SKV728
o_SKV729
o_SKV730
o_SKV731
o_SKV732
o_SKV733
o_SKV734
o_SKV735
o_SKV736
o_SKV737
o_SKV738
o_SKV739
o_SKV740
o_SKV741
o_SKV742
o_SKV743
o_SKV744
o_SKV745
o_SKV746
o_SKV747
o_SKV748
o_SKV749
o_SKV750
o_SKV751
o_SKV752
o_SKV753
o_SKV754
o_SKV755
o_SKV756
o_SKV757
o_SKV758
o_SKV759
o_SKV760
o_SKV761
o_SKV762
o_SKV763
o_SKV764
o_SKV765
o_SKV766
o_SKV767
o_SKV768
o_SKV769
o_SKV770
o_SKV771
o_SKV772
o_SKV773
o_SKV774
o_SKV775
o_SKV776
o_SKV777
o_SKV778
o_SKV779
o_SKV780
o_SKV781
o_SKV782
o_SKV783
o_SKV784
o_SKV785
o_SKV786
o_SKV787
o_SKV788
o_SKV789
o_SKV790
o_SKV791
o_SKV792
o_SKV793
o_SKV794
o_SKV795
o_SKV796
o_SKV797
o_SKV798
o_SKV799
o_SKV800
o_SKV801
o_SKV802
o_SKV803
o_SKV804
o_SKV805
o_SKV806
o_SKV807
o_SKV808
o_SKV809
o_SKV810
o_SKV811
o_SKV812
o_SKV813
o_SKV814
o_SKV815
o_SKV816
o_SKV817
o_SKV818
o_SKV819
o_SKV820
o_SKV821
o_SKV822
o_SKV823
o_SKV824
o_SKV825
o_SKV826
o_SKV827
o_SKV828
o_SKV829
o_SKV830
o_SKV831
o_SKV832
o_SKV833
o_SKV834
o_SKV835
o_SKV836
o_SKV837
o_SKV838
o_SKV839
o_SKV840
o_SKV841
o_SKV842
o_SKV843
o_SKV844
o_SKV845
o_SKV846
o_SKV847
o_SKV848
o_SKV849
o_SKV850
o_SKV851
o_SKV852
o_SKV853
o_SKV854
o_SKV855
o_SKV856
o_SKV857
o_SKV858
o_SKV859
o_SKV860
o_SKV861
o_SKV862
o_SKV863
o_SKV864
o_SKV865
o_SKV866
o_SKV867
o_SKV868
o_SKV869
o_SKV870
o_SKV871
o_SKV872
o_SKV873
o_SKV874
o_SKV875
o_SKV876
o_SKV877
o_SKV878
o_SKV879
o_SKV880
o_SKV881
o_SKV882
o_SKV883
o_SKV884
o_SKV885
o_SKV886
o_SKV887
o_SKV888
o_SKV889
o_SKV890
o_SKV891
o_SKV892
o_SKV893
o_SKV894
o_SKV895
o_SKV896
o_SKV897
o_SKV898
o_SKV899
o_SKV900
o_SKV901
o_SKV902
o_SKV903
o_SKV904
o_SKV905
o_SKV906
o_SKV907
o_SKV908
o_SKV909
o_SKV910
o_SKV911
o_SKV912
o_SKV913
o_SKV914
o_SKV915
o_SKV916
o_SKV917
o_SKV918
o_SKV919
o_SKV920
o_SKV921
o_SKV922
o_SKV923
o_SKV924
o_SKV925
o_SKV926
o_SKV927
o_SKV928
o_SKV929
o_SKV930
o_SKV931
o_SKV932
o_SKV933
o_SKV934
o_SKV935
o_SKV936
o_SKV937
o_SKV938
o_SKV939
o_SKV940
o_SKV941
o_SKV942
o_SKV943
o_SKV944
o_SKV945
o_SKV946
o_SKV947
o_SKV948
o_SKV949
o_SKV950
o_SKV951
o_SKV952
o_SKV953
o_SKV954
o_SKV955
o_SKV956
o_SKV957
o_SKV958
o_SKV959
o_SKV960
o_SKV961
o_SKV962
o_SKV963
o_SKV964
o_SKV965
o_SKV966
o_SKV967
o_SKV968
o_SKV969
o_SKV970
o_SKV971
o_SKV972
o_SKV973
o_SKV974
o_SKV975
o_SKV976
o_SKV977
o_SKV978
o_SKV979
o_SKV980
o_SKV981
o_SKV982
o_SKV983
o_SKV984
o_SKV985
o_SKV986
o_SKV987
o_SKV988
o_SKV989
o_SKV990
o_SKV991
o_SKV992
o_SKV993
o_SKV994
o_SKV995
o_SKV996
o_SKV997
o_SKV998
o_SKV999
o_SKV1000

Ringvegen 23C

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	17 min 1.2 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	20 min 1.5 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 549 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 37 klasser	20 min 1.5 km
Vennesla videregående skole 624 elever	22 min 1.7 km
Kristen VGS Vennesla	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bruvegen Linje 30, N30, 34, 581	1 min 0.1 km
Vennesla stasjon Linje F5	3 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	7 min 0.5 km
Barnestua barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5... 28 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Bruvegen	2 min
Meny Vennesla	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	20 min
Vitusapotek Vennesla	7 min
Vennesla Vinmonopol	8 min

SPORT

Moseidmoen ballplass	5 min
Lyngveien balløkke	5 min
Treningssenteret	6 min
Trimeriet Vennesla	5 min

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

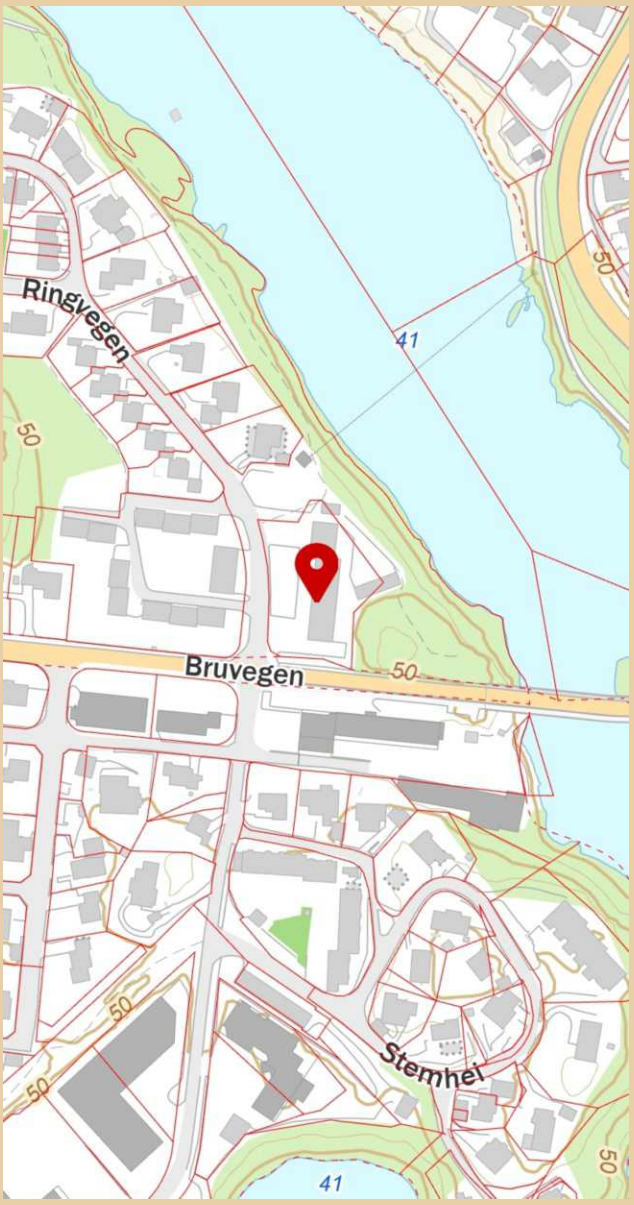
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ringvegen 23C, 4706 Vennesla
Gnr. 23, Bnr. 324, andelsnr. 1 i RINGVEIEN BORETTSLAG VENNESLA,
Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131250292

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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