PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ALVESTIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

EIERSKIFTERAPPORT™

Alvestien 7 H0102
4638 Kristiansand

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Erlend Torsøe Karlsen
Dato: 07/05/2026

Elgstien 19
Kristiansand 4637
45415874
etk.takst@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 435
Hjemmelshaver:	Even Albert Ropstad
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1994
Tomt:	6958 m²
Kommune:	4204

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Even Albert Ropstad
Befaringsdato:	18.09.25
Fuktmåler benyttet:	Protimeter Master
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles tomt på 6958 kvm med opparbeidet uteområde med hage og asfaltert parkering.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk med en delvis overbygget sydvendt veranda mot syd med støpt dekke og rekkverk i metall. Etasjeskiller oppført i dekke/hulldekke, innervegger i lettbetong og delevis lettvegger i bindingsverk i tre. Vinduer og dører i treverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Terrasseblokk bygget på midten av 90-tallet med datidens standard. Oppgradert bad/vask i 2025, kjøkken oppgradert i ca 2021.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
2025: Modus Mur AS- hovedentrepenør bad/vask.
2025: Rørlegger Geir Robstad- utførende rør/avløp, sisterne.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Laminatgulv i leiligheten. Gipset himlinger i de fleste oppholdsrom. Tapet på vegger.

Bad/vask har fliser på gulv og vegger, samt gipset gimling

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsanalyse for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2025: bad/vask

FELLESKOSTNADER:
nkl kommunale avgifter eksklusiv eiendomsskatt, byggforsikring, brøyting, trappevask, rep/service heiser, vedlikehold uteareal og andre fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, renhold og strøm fellesarealer, og andre utgifter til drift.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	68			24
SUM BYGNING	68			24
SUM BRA	68			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad/vask, soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Areal er målt med laser, avvik kan forekomme. Leiligheten disponerer også parkering i kjeller samt to stk boder på ca 3kvm hver.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var møblert under befaring, ikke alle overflater var tilgjengelige for undersøkelser. Rapporten omfatter leiligheten internt og tilstanden på byggtekniske interne rom + vinduer, dører og rekkverk på balkong.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Det er ikke fremlagt målinger av radon, bygget er ført opp før krav til radonsperre.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Even Albert Ropstad

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Erlend Torsøe Karlsen

Jeg har svennebrev og mesterbrev i tømrerfaget, samt utdanning som takstmann fra Mesterskolen (2022–2023). Med over 12 års erfaring som selvstendig næringsdrivende i byggbransjen har jeg opparbeidet bred kompetanse innen oppføring, reparasjon, skadeutbedring og oppgradering av boliger.

Gjennom mine roller som tømrer, byggmester og takstmann tilbyr jeg trygge og faglig solide tjenester via mitt firma, Takstspesialisten AS. Jeg bistår med alle typer takseringsoppdrag, blant annet:

Eierskifte- og tilstandsrapporter ved boligsalg

Skadetaksering av bolig

Reklamasjonstakster ved feil og mangler

Bistand ved overtakelse av ny og brukt bolig

Forhåndstakst

Byggelånsoppfølging

Verdi- og lånetakst

Energirådgivning

Uavhengig kontroll

Med solid håndverksbakgrunn og inngående bransjekunnskap leverer jeg presise, pålitelige og uavhengige vurderinger – tilpasset både private og profesjonelle kunder.

07/05/2026

Erlend Torsøe Karlsen

Erlend Torsøe Karlsen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/vask

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med fliser på vegger og gips i himling.

Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Servant og veggdo med innbygget sisterne.

Dusj direkte på fliser

Merknader: Oversiktsbilde



TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Dusj direkte på fliser.

Fall på badegulv lokalt rundt sluk med oppkant v/terskel

Flat terskel med luftespalte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Smøremembran på gulv med klemring rundt sluk.

Forventet tid for utskiftning av smøremembran er 20 år.

Det er boret hull i tilstøtende vegg til våtsone, det er foretatt målinger av fukt uten å bemerke utslag under befaringstidspunkt. Tørt.

Merknader:



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke montert elektronisk vannstoppeventil (lekkasjesikring les punkt 6.1 VVS)

Det er komfyrvakt over platetopp.

Det er montert dampsperretape over oppvaskmaskin under benkeplate.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og benkeplate i laminat og servant i kompositt

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Beskrivelse:
Andre rom omfatter entré, gang, stue og soverom

Vurdering:
Det er foretatt visuell kontroll av overflater og tilgjengelige bygningsdeler. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Normal slitasje og bruksmeker må påregnes.

Merknader: Årsak:
Normal slitasje og elde på overflater.

Risiko:
Videre slitasje og forverring av registrerte forhold.

Konsekvens:
Redusert funksjon og estetisk standard.

Tiltak:
Vedlikehold og oppgradering av overflater må påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører i tre. 2-lags isolerglass med ventiler fra byggeår

Forventet tid for utskifting av vinduer og ytterdører i tre er 40 år.

Vinduer og dører er sporadisk funsjonstestet uten bemerkninger under befaringstidspunktet.

Ok vedlikeholdt tatt alder i bekraktning.

Merknader: Noe smøring av hengsler og beslag må forventes. Glass i stuevindu er byttet av eier.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Rekkverk har en lavere høyde enn dagens krav. Dagens krav er 100cm høyde.

Rekkverk er målt til 93cm innenfor høyde som var kravet under byggeår.

Merknader:



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995/2021-2025
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Forventet tid for utskiftning av rør i kobber og plast er 50 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskifting er nådd.

Det er byttet ut rør på bad og kjøkken fra 2021-2025. Fremlagt dokumentasjon, settes i seg selv til TG1

Det er installert vannskap i leiligheten med lekkasjesikring til sluk på bad.

Elektronisk vannstoppeventil på vanninnstallasjon på kjøkken er ikke innstallert. Sluk på bad er ikke byttet, og er grunnlaget for TG2.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterne, det er synlig spalte under doskål for føringsvei til eventuell lekkasje på sisterne

---

Merknader: Vannskap under vask på kjøkken.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Det er ikke VVB i leiligheten.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bygget ble oppført før det var krav til balansert ventilasjon. Det er mekanisk vifte på kjøkken (kullfilter) og bad. Det er ventiler i vinduer. Det må påregnes at ventiler og vinduer må brukes aktivt for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1995

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på det som er gjort i eiers tid med bad/vask (spotter, varmekabler)
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på spotter (downlights i stue)

Undersøkelsen er gjort av tasktmann uten elektrofaglig bakgrunn. Det anbefales å kontrollere det elektriske anelgget av et autorisert elektrofirma ved eierskifte på generell basis, spesielt på eldre boliger da bruken og behovet kan endre seg ved eierskifte.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring på el. arbeid på våtrom. Orginalt er anlegget opprinnelig instalert fra før 1999, og før krav til samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1	Vinduer og ytterdører

Forventet tid for utskifting av vinduer og ytterdører i tre er 40 år. Mer enn halvparten av forventet tid for utskifting er brukt.

5.1	Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverk har en lavere høyde enn dagens krav. Dagens krav er 100cm høyde.

Rekkverk er målt til 93cm innenfor høyde som var kravet under byggeår.

6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

Forventet tid for utskiftning av rør i kobber og plast er 50 år. Mindre enn halvparten av forventet tid for utskifting er nådd.

6.3	Ventilasjon

Bygget ble oppført før det var krav til balansert ventilasjon. Det er mekanisk vifte på kjøkken (kullfilter) og bad. Det er ventiler i vinduer. Det må påregnes at ventiler og vinduer må brukes aktivt for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250440

Selger 1 navn
Even Albert Ropstad

Gateadresse
Alvestien 7

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4638

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP 557762.5.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250440

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Murerfirma
Arbeid utført av	Modus mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann her vært å sett

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spotter i stue og på bad
Arbeid utført av	Mykjåland og lindal

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lektet ned tak i stue, gang, kjøkken og bad

Document reference: 131250440

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250440

Tilleggskommentar

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: 131250440

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Albert Ropstad	84edd630cf2733ebfb8c4 362fb8f18bfff958cd2	08.04.2026 15:00:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250440

- 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

Velkommen til
Årsmøte 2026
I Sameiet Alvestien 3-5-7

Tirsdag 28 april kl.17.00 møtes vi i Læringsverkstedet.
Det er barnehagen rett ovenfor blokka, Bamse
Brakarsvei 1.



Årsmøtet 2026

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Alvestien 3-5-7.
Møtet holdes i lokalene til Læringsverkstedet barnehage,
Bamse Brakarsvei 1.
Dato: Tirsdag 28 april, klokken 17.00
Enkel servering.

Saksliste.
1,Valg av møteleder og referent.
2,Er det noen innvendinger til innkallelsen?
3,Valg av to sameiere til å underskrive protokollen.
4,Regnskap og revisjonsberetningen.
5,Budsjett for 2026.
6,Notat fra styret.
7,Valg av styret.
8,Valg av valgkomite.

9,Eventuelt: A:Forslag om at Husordensregel nr.14,»Husdyr er ikke tillatt» strykes eller endres.
B: Installasjon av ladesystem for EL-bil i Garasjen. Styret ber om tilltalse til å sette gang igang dette prosjektet og fullførte det.
C:Gjennomgåelse av HMS-skjema for hver enkelt leilighet.
Det er en påminnelse til hver seksjonseier om hva som bør sjekkes å være i orden i leiligheten.

Sameiet Alvestien 3-5-7
Resultatregnskap

	Note	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innbetalinger til dekning av felleskostander		1 171 969	1 107 810
Leieinntekter P-plasser		10 915	10 915
Sum driftsinntekter		1 182 884	1 118 725
DRIFTSKOSTNADER			
Lønns- og personalkostnader	3	164 728	185 036
Vedlikehold og andre felleskostnader	2	1 231 834	953 603
Herav dekket av vedlikeholdsfond	1,2	0	0
Sum driftskostnader		1 396 562	1 138 638
Driftsresultat		**-213 678**	**-19 913**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 844	8 129
Annen rentekostnad		0	0
Netto finansposter		2 844	8 129
Årsresultat		**-210 834**	**-11 784**

Sameiet Alvestien 3-5-7
Balanse pr. 31.12

EIENDELER

	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	4		14 629
Tilgode husleie		205 397	218 802
Forskuddsbetalte kostnader		20 000	20 000
Bankinnskudd		237 239	439 930
Sum omløpsmidler		462 636	693 360
Sum eiendeler		**462 636**	**693 360**

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	181 420	392 255
Sum egenkapital		181 420	392 255
LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 802	104 864
Forskuddsbetalte husleier		21 774	717
Skyldig feriepenger, skattetrekk og aga		22 440	29 808
Forskuddsfakturerte husleier		208 200	165 716
Sum kortsiktig gjeld		281 216	301 105
Sum egenkapital og gjeld		**462 636**	**693 360**

Kristiansand, 16. april 2026
Styret i Sameiet Alvestien 3-5-7

Gunnar Dannevig	Bente Jacobsen	Bente Harbones	Bjørn Karlsen
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Sameiet Alvestien 3-5-7
Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter
Posten består av innbetalinger fra sameierne til dekning av driftskostnader og renter langsiktig lån.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Vedlikeholdsfond
Fondet har stått oppført i balansen under egenkapital, til dekning av kostnader til bygningsfornyelse og rehabilitering som vil påløpe i fremtidige år. Fondet ble benyttet i 2023 til dekning av kostnader.

Skatt
Sameiet driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Sameiet har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

Note 1 Egenkapital og disponible midler

	Vedlikeholds-fond	Annen egenkapital	Sum
Disponible midler pr 1.1.2025	**0**	**392 254**	**392 254**
+ Årets resultat	0	-210 834	-210 834
Disponible midler pr 31.12.2025	**0**	**181 420**	**181 420**

Note 2 Vedlikehold og andre felleskostnader	2025	2024
Strøm	137 466	132 889
Refusjon strøm lading elbil	-8 301	-15 537
Eiendoms- og festeavgift	2 180	2 240
Vedlikeholdskostnader eiendom	291 525	131 266
Utearealer	94 632	11 155
Renovasjon, vann, avløp mv	247 620	240 560
Søppeltømming	92 581	120 379
Administrasjonskostnader	27 823	13 264
Vaktmestertjenester	0	0
Inventar/driftsmateriell	399	5 092
Brøyting	46 793	32 689
Heisutgifter	50 622	46 524
Dugnad		13 411
Revisjon og oppsett av årsregnskap	15 750	15 000
Honorar forretningsfører	57 088	54 714
Honorar juridisk bistand	0	0
Forsikringer	175 656	149 958
Sum vedlikehold og andre felleskostnader	**1 231 834**	**953 603**
Herav dekket av vedlikeholdsfond, jfr note 1	0	-105 281
Sum felleskostnader etter bruk av vedlikeholdsfond	**1 231 834**	**848 321**

Note 3 Godtgjørelser styret og revisor

Honorar til revisor er utbetalt med kr 12 250 inkl mva for revisjon og kr 3 500 inkl mva for andre tjenester.
Styrehonorar er utbetalt med kr 55 500.

Note 4 Andre kortsiktige fordringer	2025	2024
Refusjon av utgifter brøyting Alvestien Borettslag	0	14 629
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum kortsiktige fordringer	**0**	**14 629**

		Regn. 2025	Bud 2026
3091	Forskuddsfakturert	-45 612	
3600	Felleskostnader 1. halvår	1 217 581	624 600
	Økning fra 1.7.2026		749 520
3620	Annen leieinntekt	10 915	10 915
	Sum Inntekter	1 182 884	1 385 035
5000	Lønn til ansatte	77 985	80 000
5020	Feriepenger	10 887	10 000
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	55 500	55 500
5400	Arbeidsgiveravgift	18 821	19 100
5401	Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	1 535	1 400
5960	Gaver til ansatte	0	0
	Sum lønn og styrehonorar	164 729	166 000
6320	Vann, avløp o.l.	247 620	250 000
6321	Renovasjon	92 581	128 000
6340	Lys, varme	137 466	120 000
6341	Refundert elbil-lading	-8 301	-10 000
6540	Inventar	0	
6550	Driftsmateriale	0	
6590	Annet driftsmateriale	399	1 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	289 603	100 000
	Ny infrastrukt elbil-landing		150 000
6604	Utearealer	94 632	90 000
6605	Brøyting	46 793	45 000
6606	Dugnad	0	
6620	Heis	50 622	50 000
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	1 922	2 000
6700	Revisjonshonorar	15 750	16 000
6705	Honorar regnskap	57 088	59 000
6800	Kontorrekvisita	0	
6810	Datakostnad	13 140	14 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 200	3 200
7500	Forsikringspremie	175 656	187 000
7710	Styremøter og generalforsamling	4 494	5 000
7750	Eiendoms- og festeavgift	2 175	2 000
7770	Bank og kortgebyrer	2 051	2 000
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	4 943	5 000
8050	Annen renteinntekt	-2 844	-3 000
	Sum driftsutgifter	1 228 989	1 216 200
	Resultat	-210 834	2 835

6.Notater fra styret.

Styret har bestått av:
Gunnar Dannevig,-styreleder
Bente Jacobsen,-sekretær
Bjørn Karlsen,-styremedlem
Bente Harbones,-styremedlem
Even Ropstad,-varamedlem

Valgkomite:
Det ble ikke valgt noen valgkomite på siste årsmøte.
Bente Harbones og Bente Jacobsen fra styret, har hatt en ververunde i blokka.

Sameiet består av 33 seksjoner.
Det har vært 5 nye overdragelser.

Det har i perioden blitt holdt 9 styremøter og en dugnad.

Oppgaver som er utført:
-Det har vært problemer med varmtvannsberederne i oppgang 3 og 5. Dette har krevd mye oppfølging av oss sammen med rørlegger og elektriker.
-Utluftingskanalene har blitt sjekket. Det ser foreløpig greit ut.
-Det er hentet inn et nytt prisoverslag for vedlikehold av uteområdene.Det lå 60 000kr.over Viapartner . Pluss at det kun ville bli luket 3 ganger i perioden mai-oktober. Det har blitt sendt ut et evalueringsskriv ang.engasjementet av Viapartner. Det var kun positive tilbakemeldinger. Så engasjementet fortsetter.
-Via IF-forsikring har det blitt foretatt en fullstendig bygningssjekk av blokka.

-Gunnar og Bjørn har gått igjennom blokka og sjekket brannsikkerhet.
-Bjørn har ryddet skikkelig i rommet der hovedsikringene er.
-El- punkt har hatt årlig sjekk av det elektriske anlegget. Reparasjon av mangler.
-Årlig heiskontroll. Reparasjon av heisdør i 1.etasje.
-Sjekk av garasjeport.
-Vedlikeholdsfrie vinduer i arkene er bestilt og betalt.
-Lekkasje i søppelrommet er sjekket og følges opp.
-Det har blitt brukt en del tid på å få søppelrommet til å fungere.Så følg opp!!
-Nye slangetromler er kjøpt inn. De gamle slangene var stive og vanskelige å håndtere.
-Stolpene i garasjen har blitt reparert.
-Det har blitt hengt opp branninstruks i hver oppgang pluss i garasjen.
-Det har blitt fjernet 3 tujaer på forsiden.
-Hekken ved den store plenen bevares. Eieren av hus nr.11 tar ansvar for vedlikehold av denne. Det er etter avtale med styret.
-Avtrekksvifta i oppgang 3 er fikset.

Oppgaver som må gjøres.

-Vinduene i arkene skiftes og arkene males.
-Følge opp lekkasjen i søppelrommet.
-Dugnad,- forefallende arbeid i blokka.

7. Valg av styret. Bente Harbones legger frem forslag til nye folk i styret.
8. Valg av valgkomite.
9. Eventuelt

Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Alvestien 3-5-7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Alvestien 3-5-7 som viser et underskudd på kr 210 834. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

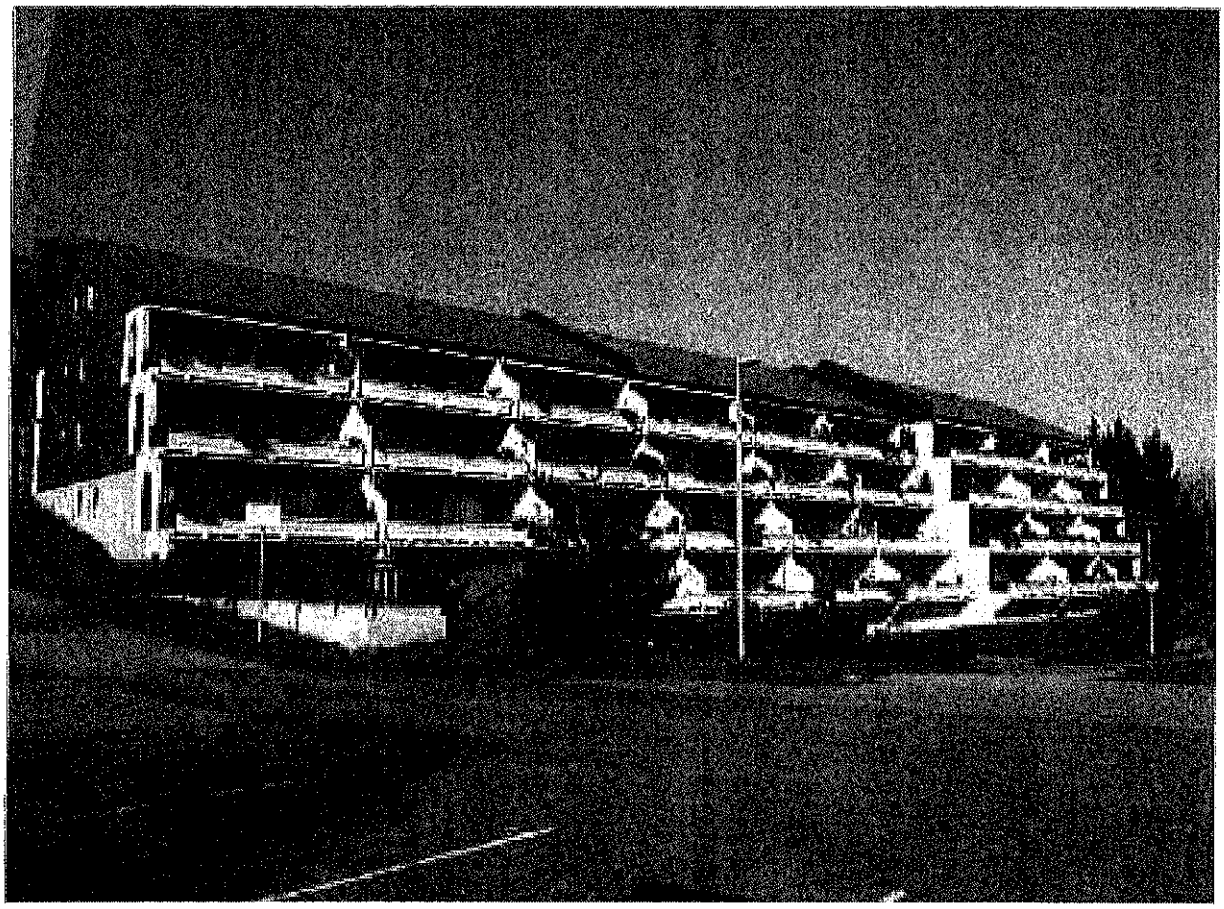
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 17. april 2026
Revisjonsfirma Eliassen AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

Velkommen til Årsmøte 2025 I Sameiet Alvestien 3-5-7

Tirsdag 6 mai kl.17.00 møtes vi på «Solkollen Barnehage» NÅ læringsverkstedet.



Årsmøte 2025

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Alvestien 3-5-7.
Møtet holdes i lokalene til Barnehagen Læringsverkstedet.
(tidligere Solkollen)
Dato : tirsdag 6 mai klokken 17:00
Enkel servering.

Saksliste.

1 Valg av møteleder og referent
2 Er det noen innvendinger til innkallelsen ?
3 Valg av to sameiere til underskrive protokollen.
4 Regnskap og revisjonsberetningen.
5 Budsjett for 2025
6 Notat fra styret.
7 Valg av styret.
8 Valgkomite.

9 Eventuelt:
- Forslag om at vedlikehold og investering over kr.50 000 skal ut på anbud.

-Forslag om at Husordensregel nr.14,»Husdyr er ikke tillatt» strykes.

Sameiet Alvestien 3-5-7
Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innbetalinger til dekning av felleskostander		1 107 810	1 083 011
Leieinntekter P-plasser		10 915	9 093
Sum driftsinntekter		1 118 725	1 092 104
DRIFTSKOSTNADER			
Lønns- og personalkostnader	3	185 036	188 095
Vedlikehold og andre felleskostnader	2	953 603	999 289
Herav dekket av vedlikeholdsfond	1,2	0	-105 281
Sum driftskostnader		1 138 638	1 082 102
Driftsresultat		**-19 913**	**10 002**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		8 129	7 397
Annen rentekostnad		0	447
Netto finansposter		8 129	6 950
Årsresultat		**-11 784**	**16 952**

Sameiet Alvestien 3-5-7
Balanse pr. 31.12

EIENDELER

	Note	31.12.2024	31.12.2023
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	4	14 629	12 000
Tilgode husleie		218 802	65 327
Forskuddsbetalte kostnader		20 000	20 000
Bankinnskudd		439 930	480 990
Sum omløpsmidler		693 360	578 316
Sum eiendeler		**693 360**	**578 316**

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	392 255	404 039
Sum egenkapital		392 255	404 039
LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 864	76 031
Forskuddsbetalte husleier		717	71 118
Skyldig feriepenger, skattetrekk og aga		29 808	27 129
Forskuddsfakturerte husleier		165 716	0
Sum kortsiktig gjeld		301 105	174 277
Sum egenkapital og gjeld		**693 360**	**578 316**

Kristiansand, 28. april 2025
Styret i Sameiet Alvestien 3-5-7

Gunnar Dannevig	Bente Jacobsen	Jan Erik Hagen	Irene Schanke
styreleder	styremedlem	styremedlem	styremedlem
(Sign)	(Sign)	(Sign)	(Sign)

Sameiet Alvestien 3-5-7
Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter
Posten består av innbetalinger fra sameierne til dekning av driftskostnader og renter langsiktig lån.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Vedlikeholdsfond
Fondet har stått oppført i balansen under egenkapital, til dekning av kostnader til bygningsfornyelse og rehabilitering som vil påløpe i fremtidige år. Fondet ble benyttet i 2023 til dekning av kostnader.

Skatt
Sameiet driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Sameiet har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

Note 1 Egenkapital og disponible midler

	Vedlikeholds-fond	Annen egenkapital	Sum
Disponible midler pr 1.1.2024	**0**	**404 039**	**404 039**
+ Avsatt husleieinnbetalinger til fond	0		0
+ Årets resultat	0	-11 784	-11 784
- Dekket av vedlikeholdsfond	0		0
Disponible midler pr 31.12.2024	**0**	**392 255**	**392 255**

Vedlikeholdsfondet ble i 2023 benyttet til delvis dekning av fasadevask og malingskostnader.

Note 2 Vedlikehold og andre felleskostnader	2024	2023
Strøm	132 889	99 231
Refusjon strøm lading elbil	-15 537	-15 306
Eiendoms- og festeavgift	2 240	2 276
Vedlikeholdskostnader eiendom	131 266	260 637
Utearealer	11 155	14 282
Renovasjon, vann, avløp mv	240 560	197 347
Søppeltømming	120 379	89 878
Administrasjonskostnader	13 264	9 987
Vaktmestertjenester	0	0
Inventar/driftsmateriell	5 092	9 108
Brøyting	32 689	43 219
Heisutgifter	46 524	74 762
Dugnad	13 411	13 337
Revisjon og oppsett av årsregnskap	15 000	14 875
Honorar forretningsfører	54 714	52 769
Honorar juridisk bistand	0	0
Forsikringer	149 958	132 887
Sum vedlikehold og andre felleskostnader	**953 603**	**999 289**
Herav dekket av vedlikeholdsfond, jfr note 1	0	-105 281
Sum felleskostnader etter bruk av vedlikeholdsfond	**953 603**	**894 008**

Note 3 Godtgjørelser styret og revisor

Honorar til revisor er utbetalt med kr 11 750 inkl mva for revisjon og kr 3 250 inkl mva for andre tjenester.
Styrehonorar er utbetalt med kr 55 500.

Note 4 Andre kortsiktige fordringer	31.12.2024	31.12.2023
Refusjon av utgifter brøyting Alvestien Borettslag	14 629	12 000
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum kortsiktige fordringer	**14 629**	**12 000**

		REGN 2024	BUD 2024	BUD 2025
	Innkreving felleskostnader 1. halvår	541 506		566 304
	Innkreving felleskostnader 2. halvår (opp 10%)	566 304		622 934
	Utleie P-plass	10 915		10 915
	= Sum inntekter	1 118 725	1 119 180	1 200 153
5000	Lønn til ansatte	95 850	109 500	99 000
5020	Feriepenger	9 931	11 200	10 000
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	55 500	47 000	56 000
5400	Arbeidsgiveravgift	21 340	22 100	8 000
5401	Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	1 400	1 600	1 500
5960	Gaver til ansatte	1 015		
6320	Vann, avløp o.l.	239 640	206 200	247 000
6321	Renovasjon	120 379	93 900	124 000
6340	Lys, varme	121 487	103 700	125 000
6341	Refundert elbil-lading	-11 621	-16 000	-12 000
6540	Inventar	3 948	400	4 000
6550	Driftsmateriale	1 144	9 100	1 000
	Rep vegg (tømrer og blikkenslager)			214 000
6600	Annet vedlikehold bygg	105 552	156 800	50 000
6604	Utearealer	11 155	14 900	10 000
6604	Gartner			90 000
6605	Brøyting	35 318	45 200	36 000
6606	Dugnad	13 411	13 900	
6620	Heis	46 524	78 100	48 000
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	1 909		2 000
6700	Revisjon	15 000	15 500	15 000
6705	Honorar regnskap	54 714	55 100	56 000
6800	Kontorrekvisita	808	500	1 000
6810	Datakostnad	3 408	900	4 000
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 100		3 000
7500	Forsikring	149 958	138 900	176 000
7710	Styremøter og generalforsamling	2 324	5 600	2 000
7740	Øredifferanser	-2		0
7750	Eiendoms- og festeavgift	2 800	2 400	3 000
7770	Bank og kortgebyrer	1 052	100	1 000
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	0	3 700	0
8050	Annen renteinntekt	-8 129	-7 700	-8 000
	Sum utgifter	1 098 913	1 112 600	1 366 500
	Resultat 2024	19 812	6 580	-166 347
	Egenkapital 31.12.2023		409 039,00	
	Egenkapital 31.12.2024		415 619,00	
	Egenkapital 31.12.2025			249 272,40

Sameiet Alvestien 3-5-7

Notater fra styret.

Styret har besått av :
Gunnar Dannevig, leder
Bente Jacobsen , sekretær
Jan Erik Hagen, styremedlem
Irene Schanke, styremedlem
Bente Harbones, vara
Even Ropstad, vara

Enge Regnskap har i perioden slått seg sammen med J&P rådgiving.
Det nye navnet er E&J rådgivning,
De flytter inn i nye lokaler i Baneheiveien 4.

Sameiet består av 33 seksjoner.
Det har vært 1 ny overdragelse

Det har i perioden blitt holdt 9 styremøter og to dugnader.

Oppgaver som er utført :
-Det har etter råd fra brannvesenet blitt montert røykvarslere i alle innvendig ganger.

-Vi har hatt reparasjon og service på garasjeporten. Reparatøren mente at porten holdt noen år til.

-Vi har hatt den årlig kontrollen av det elektriske anlegget samt nødlys.

-Vi har hatt to reparasjoner på heisen samt det årlig vedlikehold.

-Vi har i 13 år hatt en trofast beboer som har trillet ut og rengjort søppeldunkene våre. Han måtte slutte. Vi har nå fatt til en avtale med avfall sør.De har en egen « Trilletetjeneste.» Så de triller dunkene ut og inn.

-Vi har skiftet vegg mot øst, underetasje, og veggen under verandaen i oppgang 7, på inngangssiden. Det var det mye råte. Så fester (spikerslag) og isolasjon måtte skiftes. Dette ble dyrt, platene alene kostet ca 100.000 kr. Total sum 214 000 for jobben av snekker og blikkenslager.

-Viapartner.
I mange år har vi hatt en beboer som har klippet gresset,- han flytter nå. Dermed har vi behov for et menneske som kan overta den jobben.
I tillegg er det et ønske om å holde uteområdene vedlike.
Det er lagt ned mange timer utenom dugnadene opp gjennom årene, men etterhvert må folk melde pass og det er vanskelig å rekruttere nye. Det gjenspeiler seg også på dugnadene der under halvparten av boenhetene er representert.
Styret har derfor engasjert Viapartner for å ta seg av utearealene;-plener og bed.
Viapartner er en attføringsbedrift som samarbeider med NAV og Kristiansand kommune. Det er en faglært gartner som er ansvarlig for gruppa.
Viapartner kommer en gang i uka i 7 måneder á kr.10 400 pr mnd.

-Ledlysene i garasjen har blitt justert slik at belysningen nå er tilfredstillende.

-Det har vært et problem med mange munkelus i 2.etasje i oppgang 5. Det har blitt sprayet med insektsmiddel,-og problemet ser ut til å være løst.

-Det har vært ett tilfelle av sjeggkre i en leilighet. Antisimex har vært på saken og problemet er løst.

Oppgaver som må gjøres:
-Arkene,-males/skifte vinduer?
-Opplegg for lading av elbiler.

9.Eventuelt:

-Dugnader i forhold til bygget,- hvordan gjør vi det?
Innkaller styret til felles dugnad?
Settes det opp lister over forefallende arbeid der folk kan krysse av oppgaver de vil gjøre? Andre forslag?

-Nytt regnskapssystem, Styreleder skal heretter ha ansvar for å betale regninger som ikke trekkes automatisk.

-Tujaene. Er de til sjenanse? Skal de fjernes?

-Rommet med maling, redskaper,støvsuger. Hvor finner man nøkkelen?

-Minne folk på å fikse kraner og toaletter som står og renner. Det koster mye i vannavgift. Kan bli flere tusen kr.i året!!

-Insektsproblem
Hvis andre har,- eller får et problem med insekter, ta straks kontakt med styret eller direkte med Antisimex.

-Vi oppfordrer alle til å bli bedre på sortering av søppel!
Det er viktig at man fyller én dunk av gangen.Vi tenker på å nummerere dunkene slik at de fylles helt opp i rekkefølge.Det er fordi vi (som nok alle vet) betaler pr. tømming pr. dunk.

Referat fra årsmøtet 2025
Sameiet Alvestien 3-5-7
06.05.2025. Org.nr. 989756702

Det var 13 husstander representert av i alt 33 husstander.

Saksliste for møtet :

Sak 1.- Valg av møteleder og referent:
Gunnar Dannevig ble møteleder.
Bente Jacobsen og Bente Harbones ble referenter.

Sak 2.-Innvendinger til innkallelsen:
Ingen innvendinger til innkallelsen.

Sak 3.-Valg av to representanter til å underskrive protokollen:
Marit Jeiskeli og Linda Johansen

Sak 4.-Regnskap og revisjonsberetning:
Enge la fram regnskapet for 2024.Det ble tatt til etterretning.
Revisjonsrapporten blir lagt ved dette referatet.

Sak 5.-Budsjett for 2025.
Enge la fram budsjettforslaget.Det ble godkjent med en økning på 10% av fellesutgiftene fra 1/7-25.

Sak 6.-Notat fra styret:
Notater fra styret ble lest opp og tatt til etterretning.
Fremtidig vedlikehold,-maling av arkene.
Installering av felles elbillading blir tatt opp årsmøte -26.

Sak 7.-Valg av nye representanter til styret:
Jan Erik Hagen og Irene Schanke går ut av styret.
Valgkomiteen ved Runar Damgård la fram forslag,-
Bente Harbones går inn som styremedlem (fra vara)
Bjørn Karlsen går inn som styremedlem.
Vi mangler et varamedlem.Styret jobber videre med saken.

Runar Damgård går ut av valgkomiteen.
Det var ikke mulig å få på plass en ny valgkomite.Det må vi ha! Det bør helst være to personer.Styret ser på saken.

Det nye styret består av:Gunnar Dannevig-styreleder
Bente Jacobsen-sekretær
Bente Harbones-styremedlem
Bjørn Karlsen-styremedlem
Even Ropstad-varamedlem

Sak 9. Eventuelt.

-Det ble fattet et vedtak om at arbeider på blokka ,estimert til kr.100 000 eller mer, skal ut på anbud. Deretter informeres husstandene om arbeidet som utføres.

B-Forslag om at husordensregel nr.14,»Husdyr er ikke tillatt.» strykes. Det ble ikke fattet noe vedtak.
Styret jobber videre med den saken.

C- Elpunkt,-elektriker skal sjekke hovedsikring inn til blokka ved neste tilsyn.

D-Vedlikeholdsarbeid / dugnad i blokka.
Styret lager en liste over forefallende arbeid.Den deles ut.Så fordeles folk i forhold til oppgaver når de kommer på dugnaden
Det ble bestemt at det ikke lenger deles ut gavekort for dugnad

E-Det ble bestemt at tujaene på forsiden og østsiden skal fjernes.

F-Viapartner. Det ble bestemt at styret sender ut et skjema til høsten.Så kan alle stemme for eller i mot hvor vidt Viapartner skal engasjeres igjen neste år.

G- Det ble bestemt at søppeldunkene skal nummereres. Så de fylles HELT fulle i rekkefølge.
Det blir også plassert en kniv ved papiravfall. Så blir det enklere når esker SKAL klappes sammen.

Marit Jeiskeli.

Marit Jeiskeli

Linda Andreassen

Linda Andreassen

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ALVESTIEN 3-5-7

For å sikre beboernes ro, orden og et hyggelig bomiljø, har vi ordensregler som den enkelte beboer må følge.

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 24,00 og kl, 06,00.
Radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt. Støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 21,00 på hverdager og etter kl. 17,00 på lørdager, samt hele søn- og helligdager
Arrangementer som vil medføre støy bør varsles på forhånd. Risting av tepper, tøy etc. må ikke forekomme fra vindu eller veranda av hensyn til naboen i etasjen under. Tøy bør ikke henge synlig til tørk på søn- og helligdager. Lufting av leilighetene må ikke foretas mot felles gang.
Røyking er ikke tillatt i felles innearealer samt heis.
Mating av fugler og oppsetting av fuglebrett på terrassene er ikke tillatt.

2. Ved grilling på terrassen tillates **kun** bruk av gass eller elektrisk grill.

3. VI anmoder om minst mulig bråk om kvelden på parkeringsplassen foran inngangene, da de fleste leilighetene har soverom på denne siden. Ved hjemkomst etter kl. 24,00 skal bilen settes på gjesteparkeringsplassen. Der skal ikke kjøres ut eller inn på parkeringsplassen foran inngangene mellom kl.24,00 og kl. 06,00. Gjelder også drosje. (Unntak for syketransport)

4. Opplag for campingvogner, båter og tilhengere er ikke tillatt på parkeringsplassene. Sykler skal ikke settes i inngangspartiene.

5. Søppel skal være i lukket pose. Søppel som ikke går i beholderen (møbler, madrasser og lignende) må beboerne selv sørge for å kjøre bort.
Kartonger skal skjæres opp eller flattråkkes. **Husk:** Ingen handleposer i brun eller grønn beholder

6. Rengjøring av ganger og korridorer avtales i hver oppgang.
Trappehus blir vasket av leid hjelp.
Private gjenstander **må ikke** settes, oppbevares i trapper og ganger, da dette er fluktveier i tilfelle brann
.

7. Husdyr er ikke tillatt.

8. Klager, forslag og lignende til styret må sendes skriftlig. Hvis der kommer inn klager på en leilighet, vil styret ta de nødvendige avgjørelser.

9. Alle dører til bygget skal holdes låst hele døgnet. Det henstilles til beboerne ikke å åpne med dørtelefonen uten å vite hvem som vil inn.

10. Ang. salg, utleie og bruk av leiligheten henvises til "Avtale for sameiet"

11. Garasjen skal ikke være lagerplass for annet enn biler og biltilbehør. Sykler på egen plass.

12. Styret har universalnøkkel og kan bistå med å låse opp leiligheten. Dette er kun en **nødløsning.** Bruken av denne er underlagt strenge regler og må ikke misbrukes. Det henstilles til beboere med nære slektninger i distriktet å oppbevare en nøkkel der.

STYRET

Kristiansand 12-04-2005

Kristiansand, 21.08.2014, Rev. 15.04.15

VEDTEKTER SAMEIE

TORPVEIEN 2-15

KRISTIANSAND KOMMUNE

§ 1

Sameiets navn er Torpveien 2-15 og omfatter eiendommen gnr. 61, bnr. 771 i Kristiansand Kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål i henhold til lov av 23. mai 1997 nr. 31 og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

§ 2

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameie tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet framgår av oppdelingsbegjæring.

Endring i sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen.

Størrelse og beliggenhet av hver enkelt eierseksjon framgår av plantegningene over etasjene.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 3

Sameiestyret har ansvaret for disponering og drift av fellesarealer og anlegg.

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameie ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie el.l.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

§ 5

Den enkelte seksjonseier plikter å foreta det indre vedlikehold av eierseksjonen.

Det indre vedlikehold omfatter også fornyelse av gulvbelegg, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme-, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner. Likeledes gjelder dette vedlikehold - såvel innvendig som utvendig - av vinduer m/karm og dører for fellesrom og fellesanlegg.

Seksjonseieren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

§ 6

Sameiestyret besørger det ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og anlegg. Utgiftene for dette utlignes på seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 7

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Med fellesutgifter på eiendommen menes utgifter som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder for eksempel utgifter som vedrører grunnen, fellesarealer, fellesadkomstvei og fellesanlegg samt utgifter som for eksempel eiendomsskatt til kommunen så lenge denne blir utskrevet under ett for eiendommen.

§ 8

Sameiemøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret.

Ved utleie eller utlån av eierseksjonen eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/låntaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldene ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som han gir adgang til eierseksjonene eller eiendommen forøvrig. Likeledes blir seksjonseieren erstatningspliktig for all skade som skyldes han selv, husstandsmedlemmer, besøkende eller andre som han har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

§ 9

Sameie tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøken.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

§ 10

Sameie har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameie. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av seksjonens lånetakst til enhver tid. Lånetaksten skal baseres på Forsikringsrådets regler. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

§ 11

Sameiemøtet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikeholds- og disposisjonsfond).

Det beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av sameiemøtet og fordeles i samsvar med sameiebrøkene.

§ 12

Sameiemøtet er sameiets øverste organ.

I sameiemøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 13

Ordinært sameiemøte holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap på budsjettet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til sameierstyret senest 21 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realitetsbehandles på sameiemøtet, må saken - hovedinnholdet i forslaget - være nevnt i møteinnkallingen.

§ 14

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker son ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 15

Det ordinære sameiemøtet skal:
- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskap
- velge styremedlemmer og et varamedlem
- velge revisor
- behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig er nevn i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiernøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som trekkes på sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende. Sameieren valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16

Alle beslutninger på sameiemøte treffes med vanlig flertall, med unntak av vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, som krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig - eller ved fullmektig - delta i noen avstemming på sameiemøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17

Sameiets styre velges av sameiemøtet bland sameierne. Styrets formann velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for ett år av gangen - med adgang til gjenvalg.

§ 18

Styremøtet innkalles av styrets formann etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen varaformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret representerer seksjonseierne i fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov av 23. mai 1997 nr. 31. Styret forplikter sameierne med underskrift av styreformannen i fellesskap med et av styremedlemmene.

§ 19

Styret er forretningsfører for sameie inntil annet måtte bli bestemt av sameiemøtet.

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeide årlig budsjett for drifts- og investeringsutgifter og deres finansiering.

Regnskap skal revideres av revisor - valgt av sameiemøtet.

§ 20

Ved vesentlig mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne kan det gies pålegg om salg av seksjonen. Pålegget skal gies skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget om salg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21

For øvrig finnes lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoners anvendelse.

§ 22

Eventuelle tvister mellom sameierne om sameieforholdet eller om forståelsen av vedtektene hører inn under Kristiansand tingrett.

Kristiansand, den 15.04.2015

....

Kjøper Agderbygg AS

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Alvestien 7

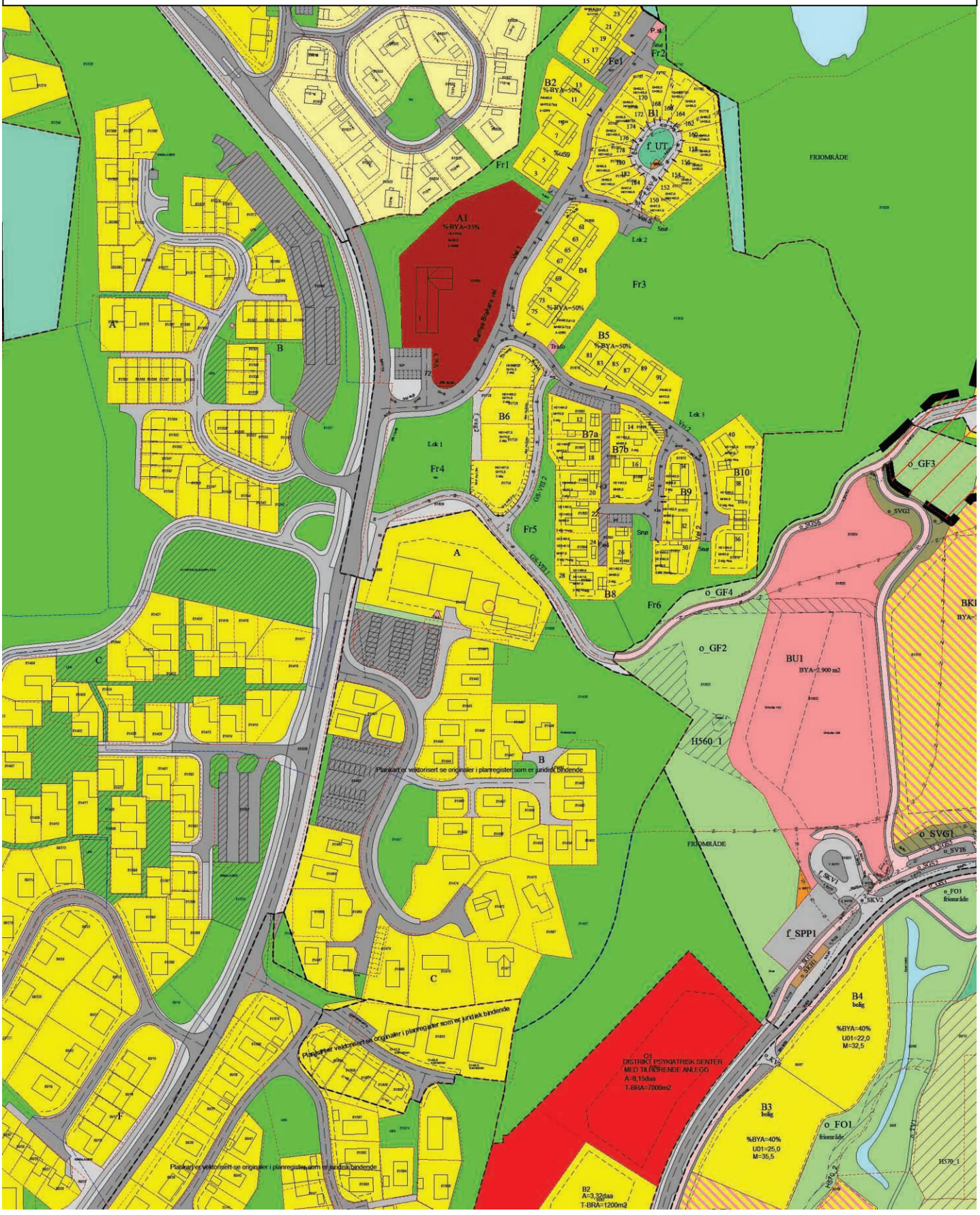
Dato: 15.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 374

STRØMME - FELT L
Stadfestet av fylkesmannen 8.desember 1980.

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.
Område for terresse- og rekkehus.

a. Terrassehus i areal A skal være terrasert bebyggelse i inntil 3 etasjer over tilstøtende terreng og med leilighetsantall som angitt på planen.

b. Den øvrige bebyggelse i areal B og C kan oppføres som frittliggende boliger i inntil 2 etasjer.

c. I areal C på tomtene nr. 6, 8 og 10 kan det i tillegg til bolig innpasses næringsvirksomhet som er lukt, røyk og støyfri. Utvendig lager godkjennes ikke. Virksomheten skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

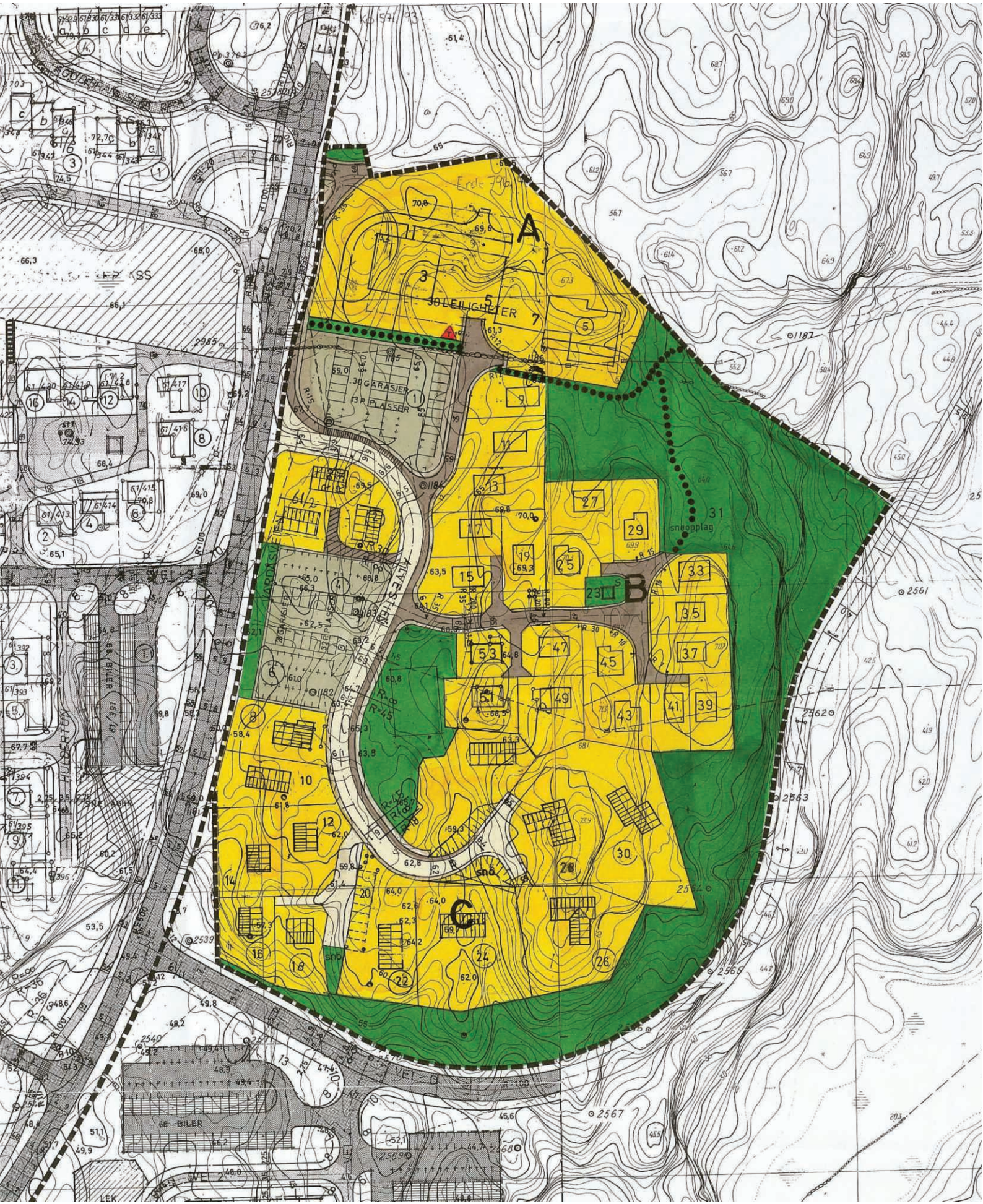
§3.
For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for biloppstillingsplass etter bygningsrådets krav.

Der hvor garasje og biloppstillingsplass løses i fellesanlegg, må disse bygges og ferdigstilles samtidig med leiligheten. Beplantning i og rundt anlegget må utføres etter en plan som skal godkjennes av parksjefen og utføres i takt med utbyggingen.

§ 4. Friområder.
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Skrenter og stup må sikres med gjerde i nødvendig utstrekning.

§ 5.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vest Agder


A
B
C
30 LEILIGHETER
30 GARASJER
13 P-PLASSER
68 BILER
snuopplag
KVARNSTIEN
VEI 1
VEI 2
SNØ

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U=
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL / GRENDEHUS

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK
- GANGSTI

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENTLINJE / T TRAFO. KIOSK

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES ATKOMST

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- FRISIKTSONE

An : BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL

Ab : BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL

u : BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD

NORDPIL

MÅLESTOKK

10 0m 50m

REGULERINGSPLAN FOR:

FELT L, STRØMME
KRISTIANSAND KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN
DIVERS ENDRINGER	8. 8. '80	
JUSTERING AV VEIER OG PARKERINGSPLASSER	25. 1. 1980	
DIVERSE ENDRINGER	26. 10. 1979	
DIVERSE ENDRINGER	31. 8. 1979	KTN
ENDRET VEIER OG P.PLASSER REKKEHUS I GRUPPE C TATT VEKK	8. 2. 1979	
REVIDERT COTEHØYDER	27. 11. 1978	

KRISTIANSAND S.	DATO	
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET	6.3.80	17. 10. '78 28.8.80
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN		13.3-3.4.80
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET		29.10.80
STADFESTET AV		8.12.80

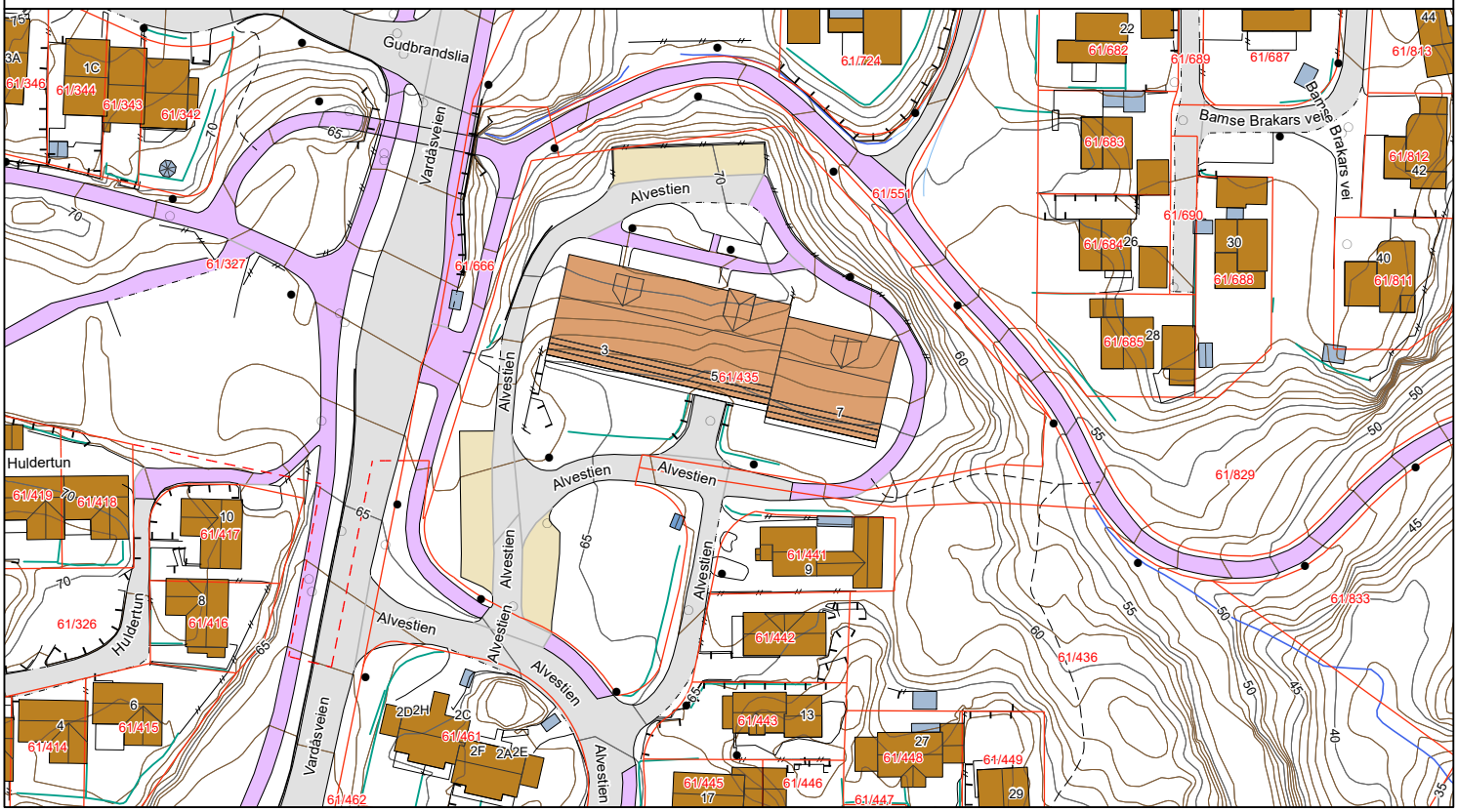
SØRPLAN A/S HAUGEN · LAUVLAND · LUND

SKIPPERGATEN
4600 KRISTIANSAND

Oversiktskart

Adresse: **Alvestien 7, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/435/0/7**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6959 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.08.2025



Matrikkelkart

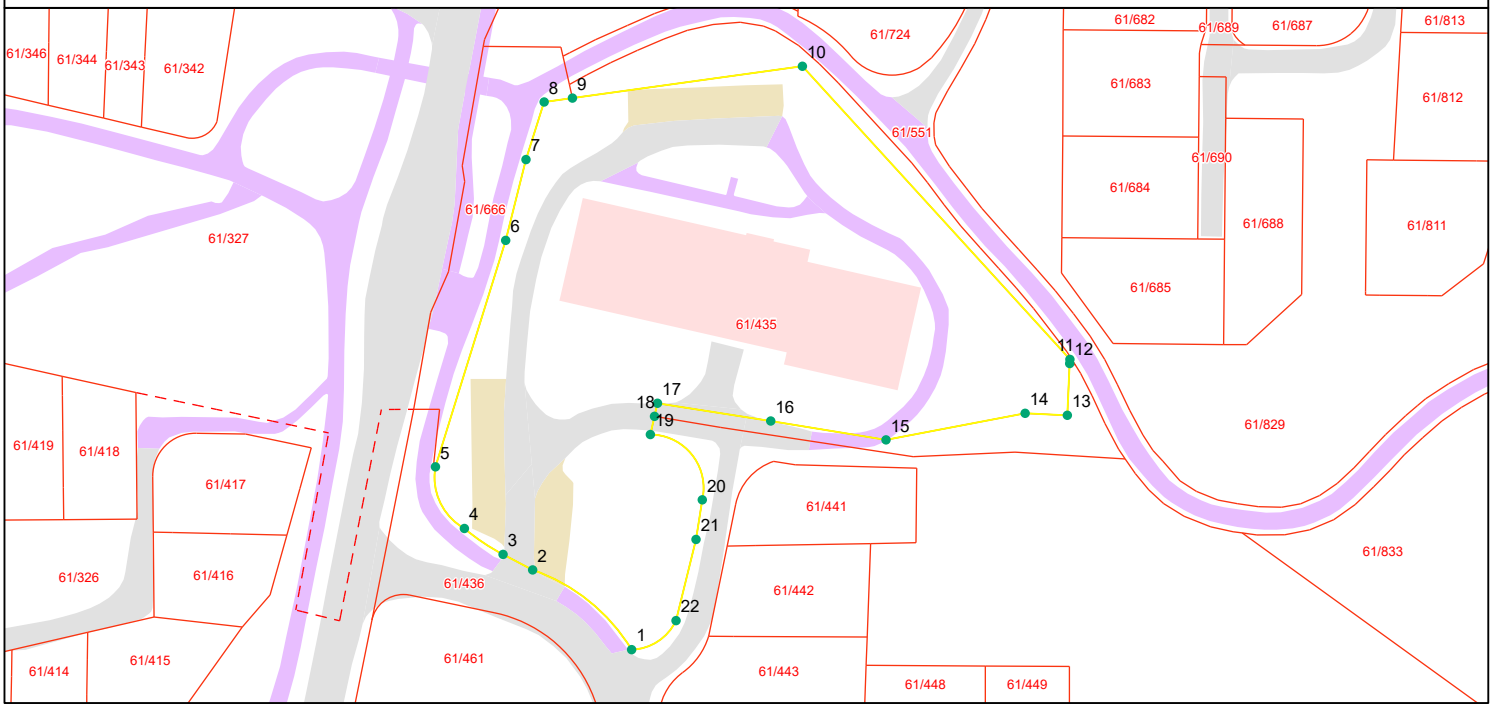
Adresse: **Alvestien 7, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/435/0/7**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6959 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6959 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446375.2	445374.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	24.27	35.065
2	6446390.11	445356.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.25	0
3	6446393.01	445350.96	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.73	40.105
4	6446397.86	445343.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	13.6	11.022
5	6446409.39	445338.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	44.42	0
6	6446451.74	445351.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.61	0
7	6446466.85	445355.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.31	0
8	6446477.62	445358.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.34	0
9	6446478.35	445363.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	43.43	0
10	6446484.3	445406.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	74.31	0
11	6446429.48	445456.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.77	0
12	6446428.71	445456.74	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.71	0
13	6446419.03	445456.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.9	0
14	6446419.4	445448.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	26.49	0
15	6446414.43	445422.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.85	0
16	6446417.96	445400.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	21.44	0
17	6446421.28	445379.79	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.52	0
18	6446418.83	445379.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.49	0
19	6446415.43	445378.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.91	10.02
20	6446403.22	445388.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.52	0
21	6446395.81	445386.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.66	0
22	6446380.63	445383.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.45	9.519

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.