PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ALVESTIEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra sameie

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Alvestien 7, 4638 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 435, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2175 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AV1928

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
Tilhørende boder er kun oppmålt.

For øvrig må hele rapporten leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Vinduer er godt skjermet med takoverbygg og vil dermed ha begrenset påkjenning.
Alder tilsier risiko for punktering av isolerglass.
Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Terrassedør med trekarmer og isolerglass. Slitasje i bunn av dørblad. Døren er ellers godt skjermet under takoverbygg.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkong med støpt dekke og fliser som toppsjikt. Rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Diverse overflater er fornyet over tid. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert.
Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Det må lages en glipe/spalte i bunnlist til dusjvegg slik at sluk blir tilgjengelig for hele rommet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedør. Innredning med vask og garnityr på vegg i dusj er skiftet i nyere tid (2023). Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Ingen unormale forhold ble registrert

KJØKKEN Gå til side

kjøkkeninnredning delvis fornyet og påbygd i 2024. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Platetopp med integrert avtrekksvifte (kullfilter. Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type kobberrør fra byggetid.
Stoppekraner plassert under kjøkkenvask. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk via felles anlegg og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Elektrisk oppvarming i boligen
Varmtvann fra felles anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

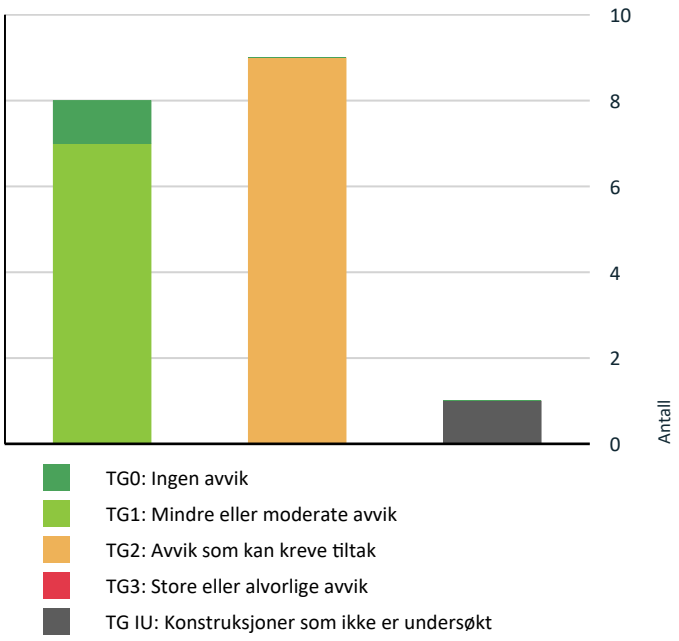
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1995

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater. Diverse oppgraderinger utført i nyere tid.

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Vinduer er godt skjermet med takoverbygg og vil dermed ha begrenset påkjenning.
Alder tilsier risiko for punktering av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer til sin hensikt. Eventuell utskifting dersom man ønsker øke standard og begrense vedlikeholdsbehov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Terrassedør med trekarmer og isolerglass. Slitasje i bunn av dørblad. Døren er ellers godt skjermet under takoverbygg.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på balkongdør. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpne - lukke funksjon fungerte ok med tanke på alder. Dørene fungerer til sin hensikt. Eventuell utskifting dersom man ønsker øke standard og begrense vedlikeholdsbehov.



B30 branndør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med støpt dekke og fliser som toppsjikt. Rekkverk av stål og glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Store deler av terrassen har fliser med bom/hulrom. Det vil si at flisene er løsnet fra underlag/liming.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom man ønsker utbedre avviket må fliser fjernes samt underliggende limrester ol. Deretter legge nye fliser med egnet lim, evt annet type løsning og materiale.





To fliser tatt opp ved befaringen

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Diverse overflater er fornyet over tid. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Det må lages en glipe/spalte i bunnlist til dusjvegg slik at sluk blir tilgjengelig for hele rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG gis grunnet høy alder på membran og baderom generelt. Dette vurdert i sammenheng med dusjløsning direkte på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen lekkasjer registre ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på fuktproblematikk. Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedør. Innredning med vask og garnityr på vegg i dusj er skiftet i nyere tid (2023). Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr fra byggetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale forhold ble registrert



Gliper/åpning i vegg under kjøkkenvask som grenser inn mot baderom er benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning delvis fornyet og påbygd i 2024. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekksvifte (kullfilter. Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres dersom man ønsker bedre TG.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type kobberrør fra byggetid.
Stoppekraner plassert under kjøkkenvask. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stoppekraner plassert under kjøkkenvask

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via felles anlegg og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming i boligen

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra byggetid. Mindre el-arbeider utført i forbindelse med oppgradering av kjøkken

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Kan innhentes fra arbeider som er utført

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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



Sikringsskap plassert i felles gang

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

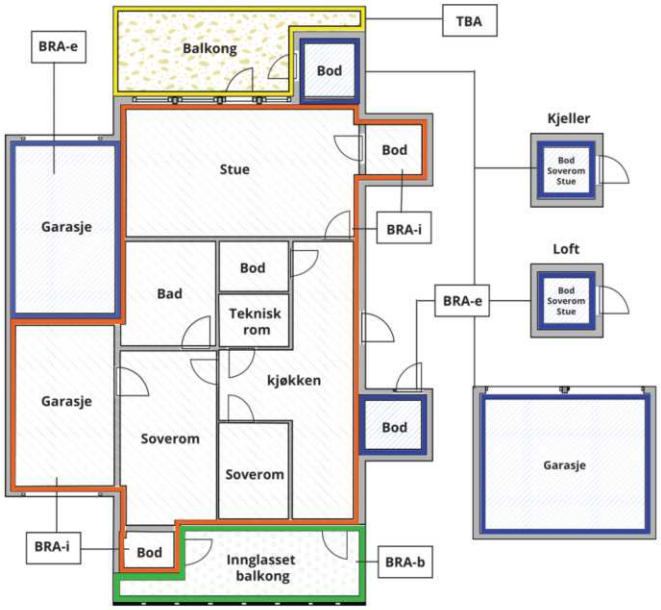
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
2 Etasje	70	6		76	25
1 Etasje		7		7	
Kjeller		2		2	
SUM	**70**	**15**			**25**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom	Hobbyrom/bod	
1 Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet/oppgradert kjøkken
Pusset og lakket gulv i stue, kjøkken og gang

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Bente Elise Harbones	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	435		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alvestien 7

Hjemmelshaver
Harbones Bente Elise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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.

•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.
131250514

Selger 1 navn
Bente Elise Harbones

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 131250514

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Løse fliser på veranda

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av faglært på el-anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg lader i vanlig kontakt pr. i dag, men det skal avgjøres på årsmøte i mai -26 om det skal installeres ladeboks for alle i blokka.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Document reference: 131250514

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

Beskrivelse: Munkelus i oppgangen i blokk nr. 5.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250514

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: 131250514

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Harbones	8f257d5645615a992ae52 43c6c225e66404ef827	11.03.2026 11:28:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250514

- 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

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

Vedtekter

for

Sameiet Alvestien 3, 5 og7
G.nr. 61, bnr. 435 i Kristiansand

§ 1 Formål

Vedtektenes formål er å sikre parthavernes felles interesser, ivaretakelse av fellesanlegg, forhold av nabomessig art m.m. Vedtektene skal gjelde som en avtale mellom parthaverne til enhver tid, men kan endres eller tilpasses de aktuelle forhold etter beslutning av parthavere som til sammen representerer minst ¾ deler av eierpartene.

§ 2 Eierforhold

Hver enkelt eier en bestemt ideell andel og får aiene grunnbokshjemmel til denne, og skal ha rett til å overdra sin ideelle eierandel med eksklusiv bruksrett til den bestemte boligleiligheten ved salg, gave eller arv.

Overdragelse av eierandelen skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet, som dog ikke har adgang til å nekte uten saklig grunn. Som saklig grunn kan bl.a. påberopes salg til personer eller institusjon som har til hensikt å benytte boligen / lokalene til annet formål enn forutsatt.. En nektelse kan innbringes for samtlige sameiere som i. fellesmøte kan treffe bindende avgjørelse etter beslutning av parthavere som til sammen representerer minst ¾ deler av eierpartene.

For fremleie gjelder tilsvarende bestemmelser som ved overdragelse til tredjemann, dog gjelder dette ikke ved fremleie av ett enkel rom. Garasjeplasser eller parkeringsplasser på. eiendommen kan ikke uten særlig grunn leies ut til andre enn de som har boligleilighet i eiendommen.

§ 3 Partsforhold, fellesutgifter og forpliktelser

Andelseierne eier og hefter for hver sin andel i sameiet etter følgende fordeling:

Seksjon nr:	1	Leilighet nr: 101	69
Seksjon nr:	2	Leilighet nr: 102	69
Seksjon nr:	3	Leilighet nr: 103	138
Seksjon nr:	5	Leilighet nr: 105	69
Seksjon nr:	6	Leilighet nr: 106	69
Seksjon nr:	7	Leilighet nr: 107	69
Seksjon nr:	8	Leilighet nr: 108	178
Seksjon nr:	10	Leilighet nr: 201	71
Seksjon nr:	11	Leilighet nr: 202	71
Seksjon nr:	12	Leilighet nr: 203	71
Seksjon nr:	13	Leilighet nr: 204	71
Seksjon nr:	14	Leilighet nr: 205	71
Seksjon nr:	15	Leilighet nr: 206	71
Seksjon nr:	16	Leilighet nr: 207	101
Seksjon nr:	17	Leilighet nr: 208	71
Seksjon nr:	18	Leilighet nr: 209	101
Seksjon nr:	19	Leilighet nr: 301	92

Seksjon nr:	20	Leilighet nr:	302	61
Seksjon nr:	21	Leilighet nr:	303	92
Seksjon nr:	22	Leilighet nr:	304	92
Seksjon nr:	23	Leilighet nr:	305	61
Seksjon nr:	24	Leilighet nr:	306	92
Seksjon nr:	25	Leilighet nr:	307	92
Seksjon nr:	26	Leilighet nr:	308	61
Seksjon nr:	27	Leilighet nr:	309	92
Seksjon nr:	28	Leilighet nr:	401	83
Seksjon nr:	29	Leilighet nr:	402	55
Seksjon nr:	30	Leilighet nr:	403	83
Seksjon nr:	31	Leilighet nr:	404	151
Seksjon nr:	32	Leilighet nr:	405	88
Seksjon nr:	33	Leilighet nr:	406	83
Seksjon nr:	34	Leilighet nr:	407	55
Seksjon nr:	35	Leilighet nr:	408	83
Seksjon nr:	36	Loft	nr: 501	163
Seksjon nr:	37	Loft	nr: 502	167
Seksjon nr:	38	Loft	nr: 503	163

I nevnte partsforhold er den enkelte ansvarlig for sameiets felles forpliktelser av enhver art. Det indre vedlikehold av boligleiligheten påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder også vedlikehold av vinduer med glass, karmer og rammer. Ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom og anlegg bæres av andelseierne eller personer som den / disse har gitt adgang til sine leiligheter eller den øvrige eiendom.

§ 4 Bruken av leilighetene

Boligleilighetene skal kun benyttes til beboelse.

Andelseierne forplikter seg til å overholde vanlige regler for god husorden. Styret i sameiet kan utarbeide husordensregler som blir bindende for andelseierne. Andelseierne skal dog ha anledning til på forhånd å uttale seg om reglene. Ved framleie eller framutlån av leilighetene eller deler derav, er vedkommende andelseier forpliktet til å gjøre fremleier / framlåner kjent med. de ordensregler som gjelder, likesom han i sådanne tilfeller bærer det fulle ansvar for at reglene overholdes.

Innvendige forandringer av leilighetene er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldene byggeforskrifter / byggevedtekter eller skader de øvrige andelseierne. Vedkommende som ønsker foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret i sameiet på forhånd, hvis arbeidene er av sådan art at de krever bygningsmyndighetenes tillatelse. Utvendige arrangementer på bygningen for eksempel markiser og lignende skal være ensartet. Styret eller den det bemyndiger kan med bindende virkning treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon.

§ 5 Fellesanlegg

Alle fellesanlegg, herunder inngangsparti, trapperom, fellesganger, kjeller, gårdsplass, ledningsnett m.m. skal være underlagt styrets nærmere bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden, fornyelse og vedlikehold. Andelseierne har krav på fellesrom i forhold til sin eierandel. Fellesrom som ikke benyttes av andelseierne kan leies ut av styret etter nærmere fastsatt leie.

§ 6 Administrasjon

Andelseierne skal være representert av et styret på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som alle velges på årsmøtet. Styrets sammensetning består av 3 styremedlemmer og styrets leder. Styrets leder skal velges særskilt. Videre skal det være valg av revisor og kasserer. Samtlige velges for en periode på 2 år. Etter 1. periode kan styrets medlemmer gjenvelges for 1 år av gangen.

Kun andelseierne kan være medlemmer av styret. Styret kan ansette forretningsfører som i tilfelle gis de nødvendige fullmakter. Styret eller den evt. foretningsfører skal føre nøyaktig regnskap for sameiets drift, og fremlegge dette i revidert stand for årsmøtet.

Styret eller foretningsfører plikter ellers å påse at andelseierne følger sameiets husordensregler og sameiet vedtekter. Likeledes at vaktmester og andre som sameiet engasjerer, for eksempel håndverkere, utfører sine oppdrag på en forsvarlig og tilfredsstillende måte.

§ 7 Årsmøtet og stemmerett

Sameiet skal hvert år avholde årsmøte innen utgange av april måned etter forutgående innkallelser med minst 14 dagers skriftelig varsel til samtlige andelseiere. Ekstraordinært årsmøte kan holdes hvis styret eller minst 2 andelseiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtlige angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfrist for ekstraordinært årsmøte er 14 dager.

På årsmøtet og evt, andre sameiemøter har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier. Flertallet binder mindretallet i alle saker som behandles, dog unntatt oppløsning av sameiet og forandringer av den eksklusive bruksrett. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

For at årsmøte skal være beslutningsdyktig må det være tilstede eller ved fullmakt så mange andelseiere at de til sammen representerer minst 50 % av eierandelene.

Hvis årsmøte etter foregående bestemmelse ikke er beslutningsdyktig, skal styret med 14 dagers varsel skriftlig innkalle til nytt årsmøte, og beslutninger kan da fattes med simpelt flertall av de da frammøtte andelseiere.

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Årsmøteberetning.
2. Regnskap og revisjonsberetning.
3. Budsjett for de nye år
4. Valg av styre og revisor samt fastsettelse av godtgjørelse for disse.
5. Andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.
6. Oppløsning av sameiet.

§ 8 Oppløsning av sameiet

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige andelseiere. Den enkelte andelseier har dog adgang til å overdra sin eierandel til tredjemann (med de begrensninger som følger av § 2) og i denne forbindelse transportere til han sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger, når kontrakten er vedtatt av den nye andelseier, og styret eller foretningsfører har gitt påtegning om godkjenning.

§ 9 Misligheter – Tvister

Det beløp som styret fastsetter til dekning av a`konto driftsutgifter er andelseier forpliktet til å betale forskuddsvis etter de frister styret fastsetter. Eventuelle ekstraordinære tillegg kan innkreves etter 14 dagers skriftlig varsel.
Hvis en parthaver misligholder betalingsplikten, derunder spesielt den forpliktelse som følger av kjøpekontrakten, er de øvrige andelseiere berettiget til å kreve vedkommende utløst, eventuelt ved tvangssalg. Eventuelle udekkede forpliktelser og alle omkostninger kan kreves dekket av salgssummen. Vedkommende ideelle eierandel skal i et slikt tilfelle frembys offentlig til salg gjennom statsautorisert eiendomsmegler. Styret har dog adgang til å kreve inntil 6 måneders forskudd som depositum hos den enkelte andelseier til sikring av sameiets drift og eventuelle tap eller ulemper ved mulige tvister.

For Sameiet Alvestien 3-5-7

Kristiansand 2004-02-23

Odd I Orten

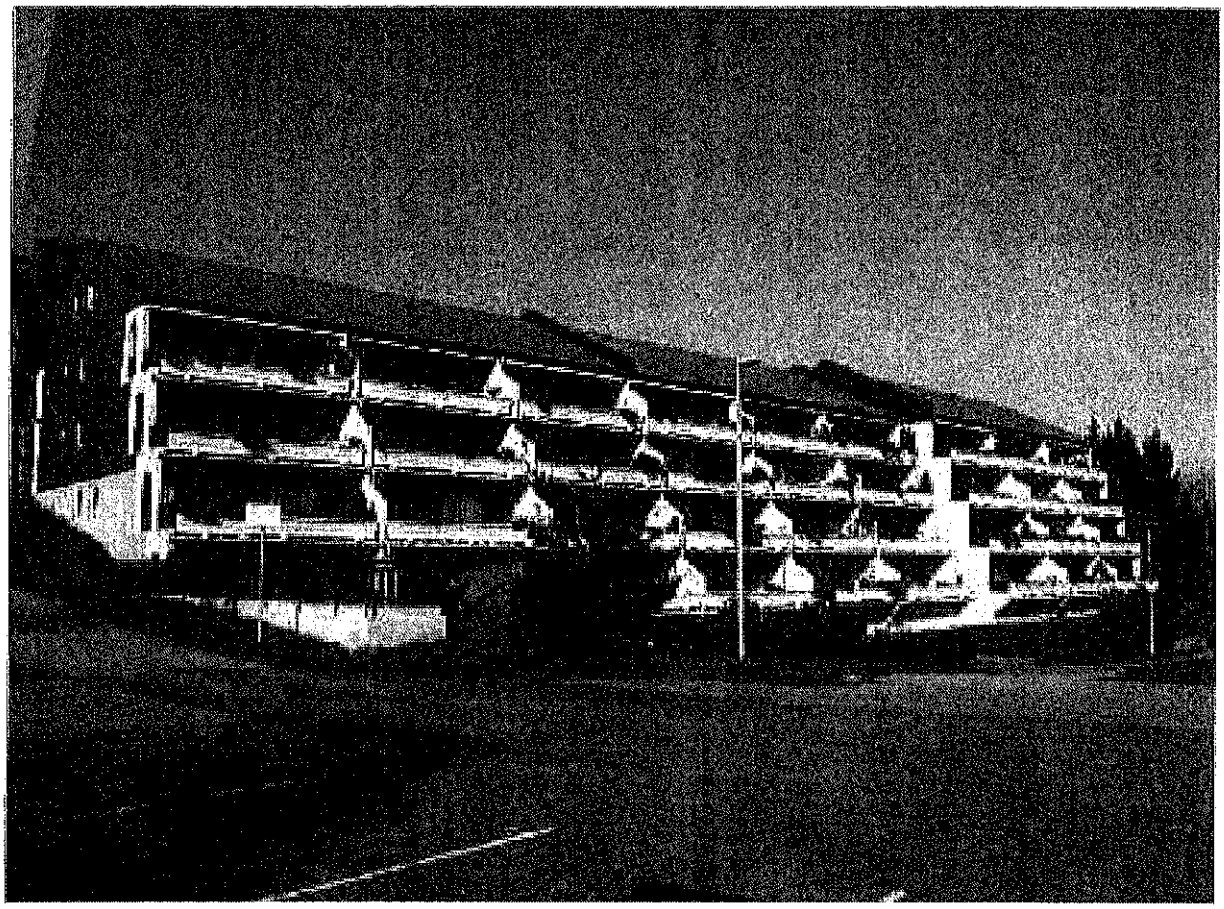
Mari Lunden

Odd Jensen

Harald S. Tønnesen

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Alvestien 7

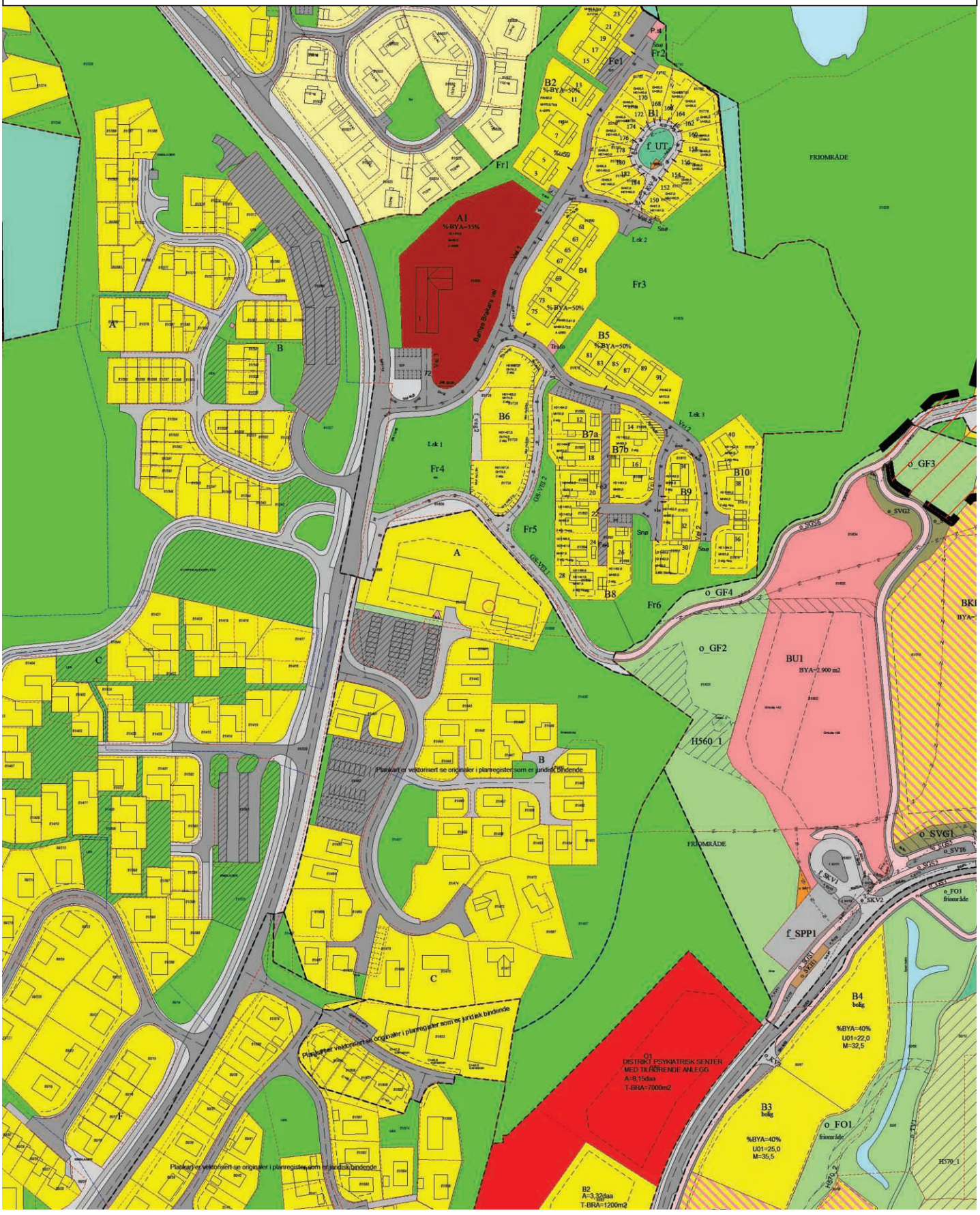
Dato: 15.08.2025

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.

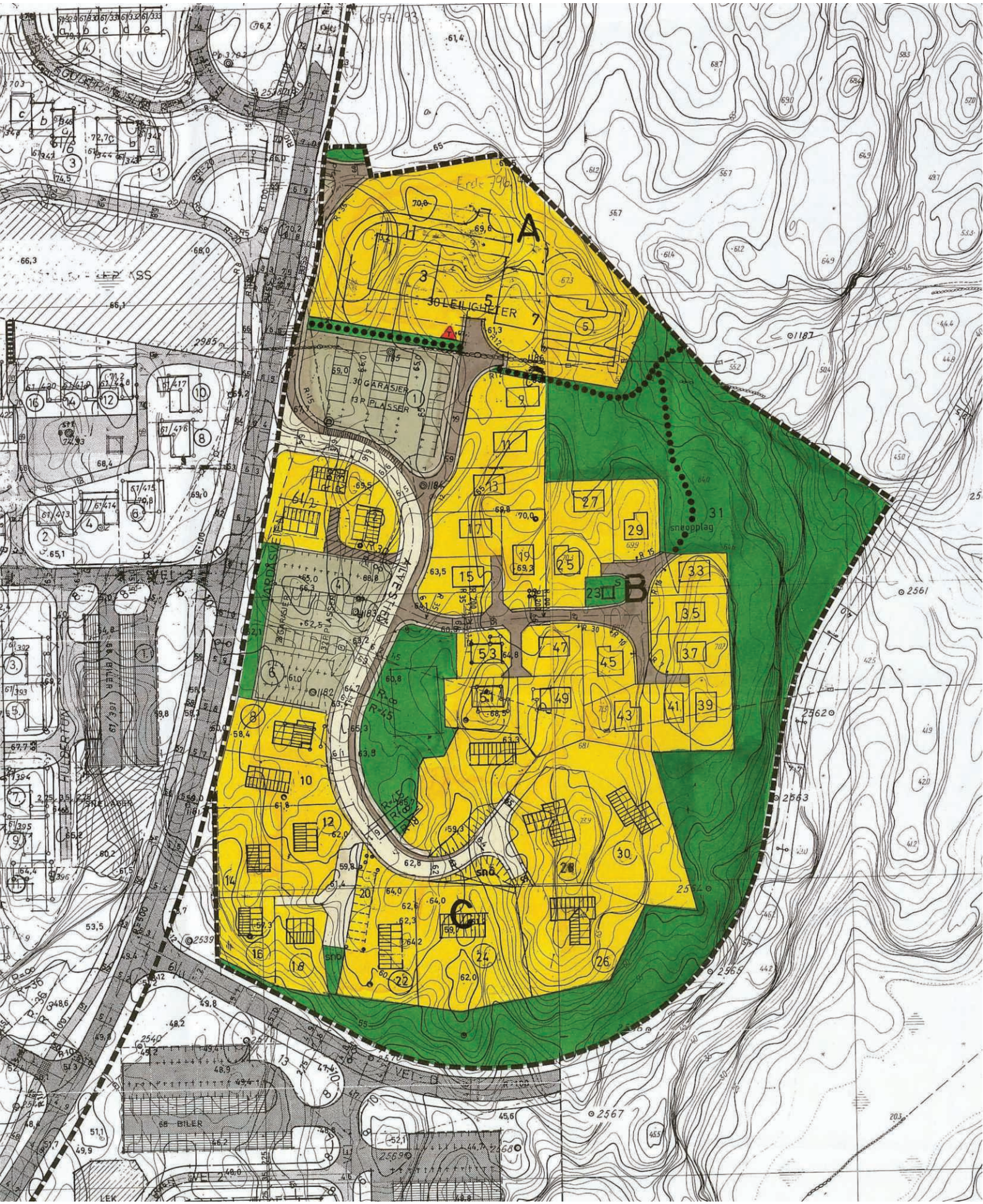
§3.
For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for biloppstillingsplass etter bygningsrådets krav.

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

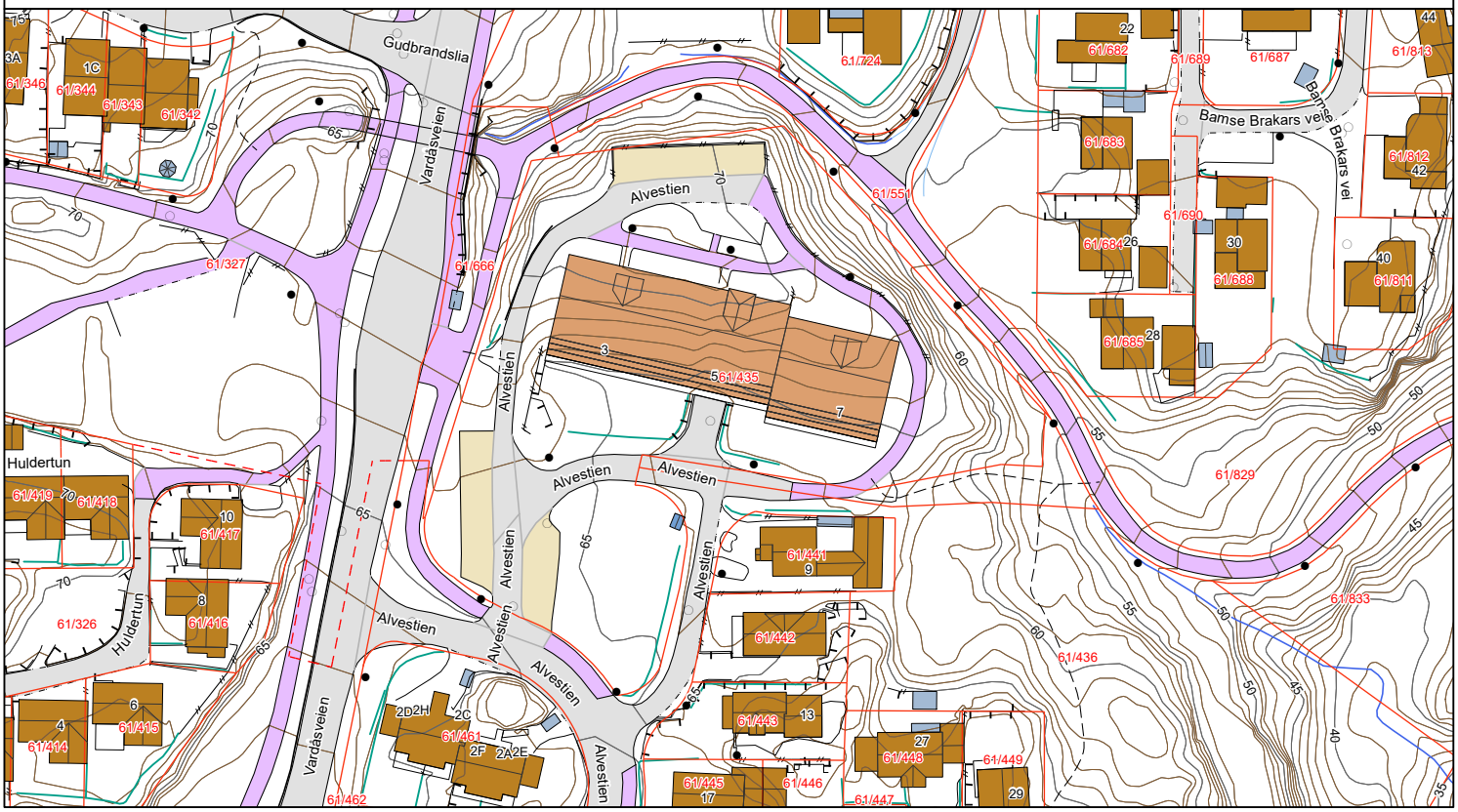
SØRPLAN A/S HAUGEN · LAUVLAND · LUND

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

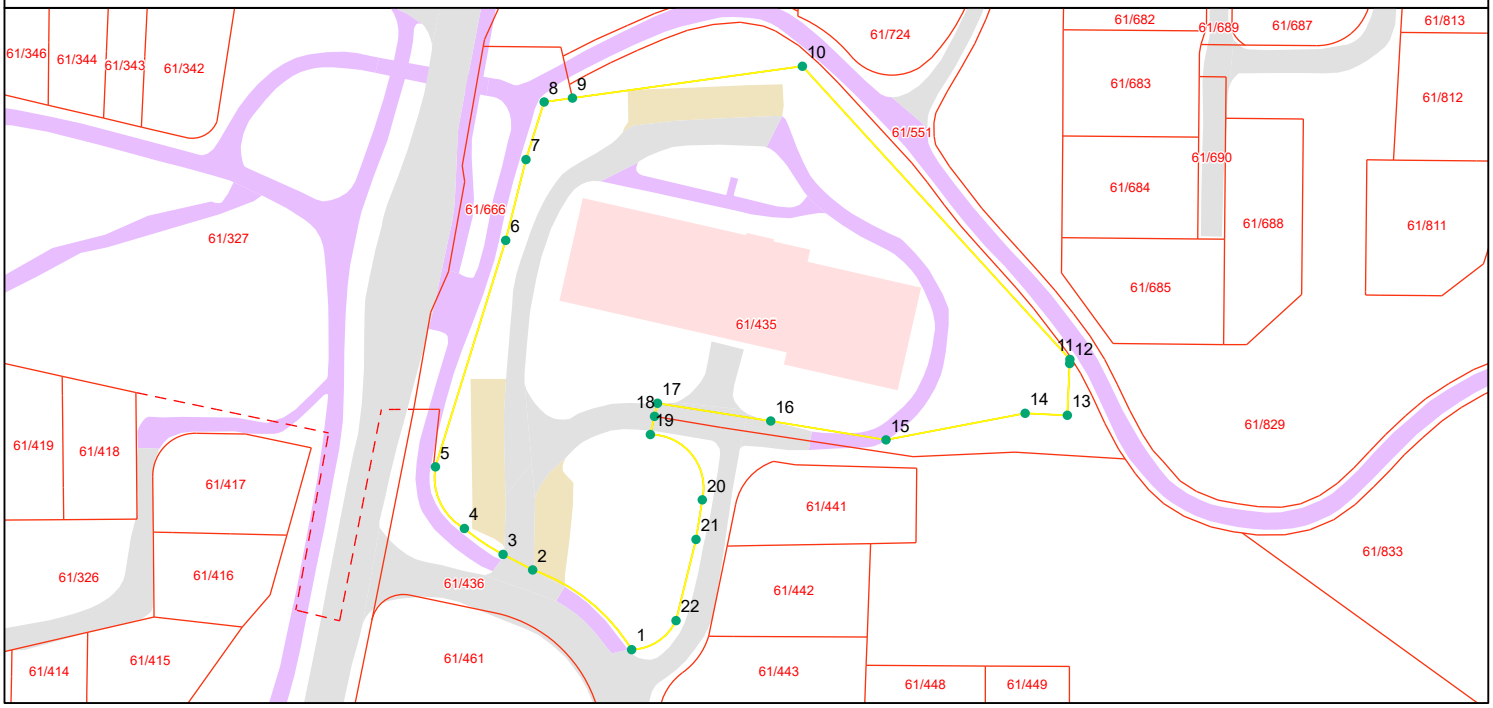
Adresse: **Alvestien 7, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/61/435/0/7**

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

Alvestien 7

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gudbrandslia Linje A3, M3, N3	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 ... 39 barn	7 min 0.6 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strømme	13 min
Matkroken Strømmehaven	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Rona Senter	15 min
Apotek 1 Rona	15 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	12 min

SPORT

Alvestien balløkke	2 min
Bamse Brakarsvei kunstgressløkke	5 min
Fresh Fitness Rona	15 min
Randesund fysio og Tr.senter	9 min

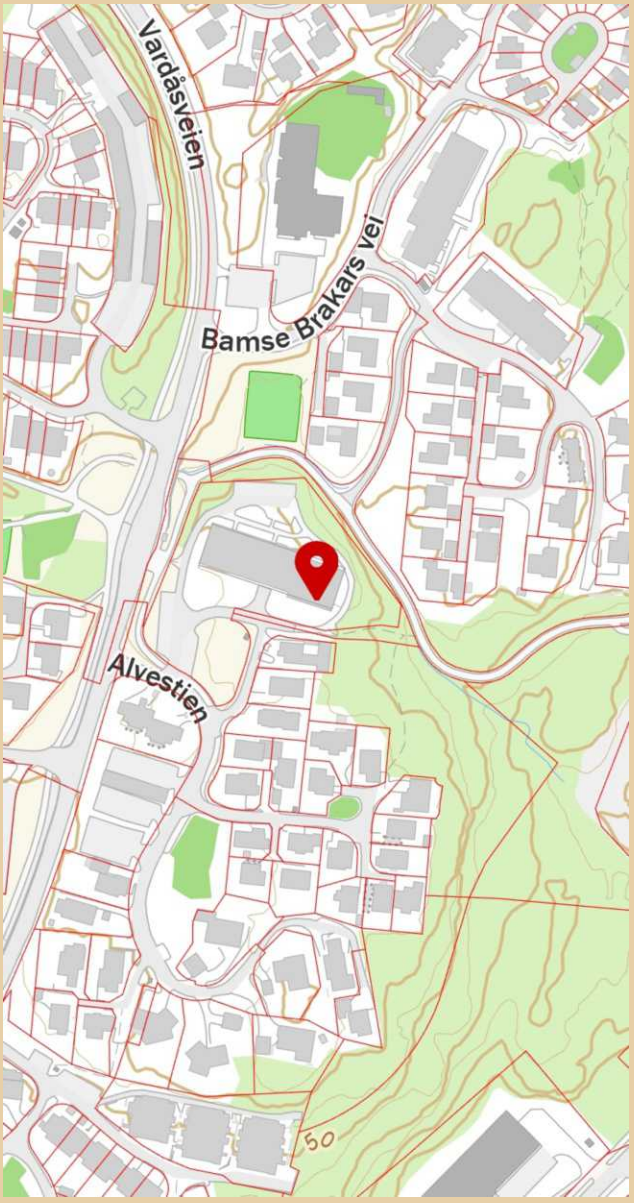
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

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 2025

Alvestien 7

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gudbrandslia Linje A3, M3, N3	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 ... 39 barn	7 min 0.6 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strømme	13 min
Matkroken Strømmehaven	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Rona Senter	15 min
Apotek 1 Rona	15 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	12 min

SPORT

Alvestien balløkke	2 min
Bamse Brakarsvei kunstgressløkke	5 min
Fresh Fitness Rona	15 min
Randesund fysio og Tr.senter	9 min

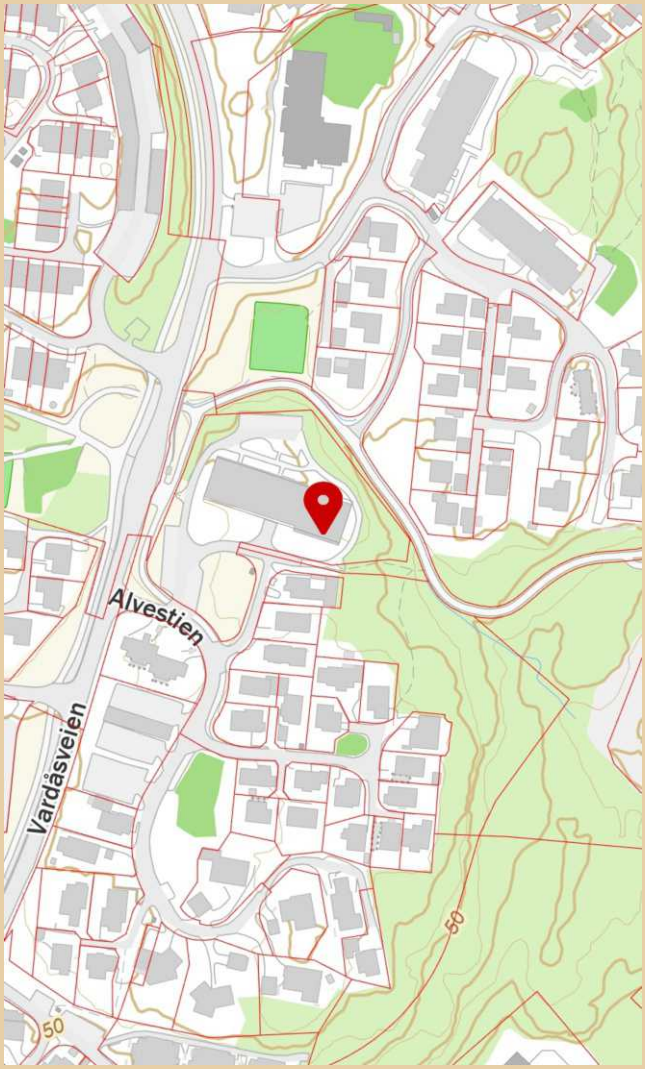
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

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 2025

Alvestien 7

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gudbrandslia Linje A3, M3, N3	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

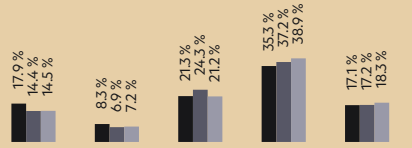
BARNEHAGER

Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 å... 39 barn	7 min 0.6 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strømme	13 min
Matkroken Strømmehaven	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søm øst/Strømme	2 815	1 224
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Alvestien balløkke	2 min
Bamse Brakarsvei kunstgressløkke	5 min
Fresh Fitness Rona	15 min
Randesund fysio og Tr.senter	9 min

«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

— Sitat fra en lokalkjent

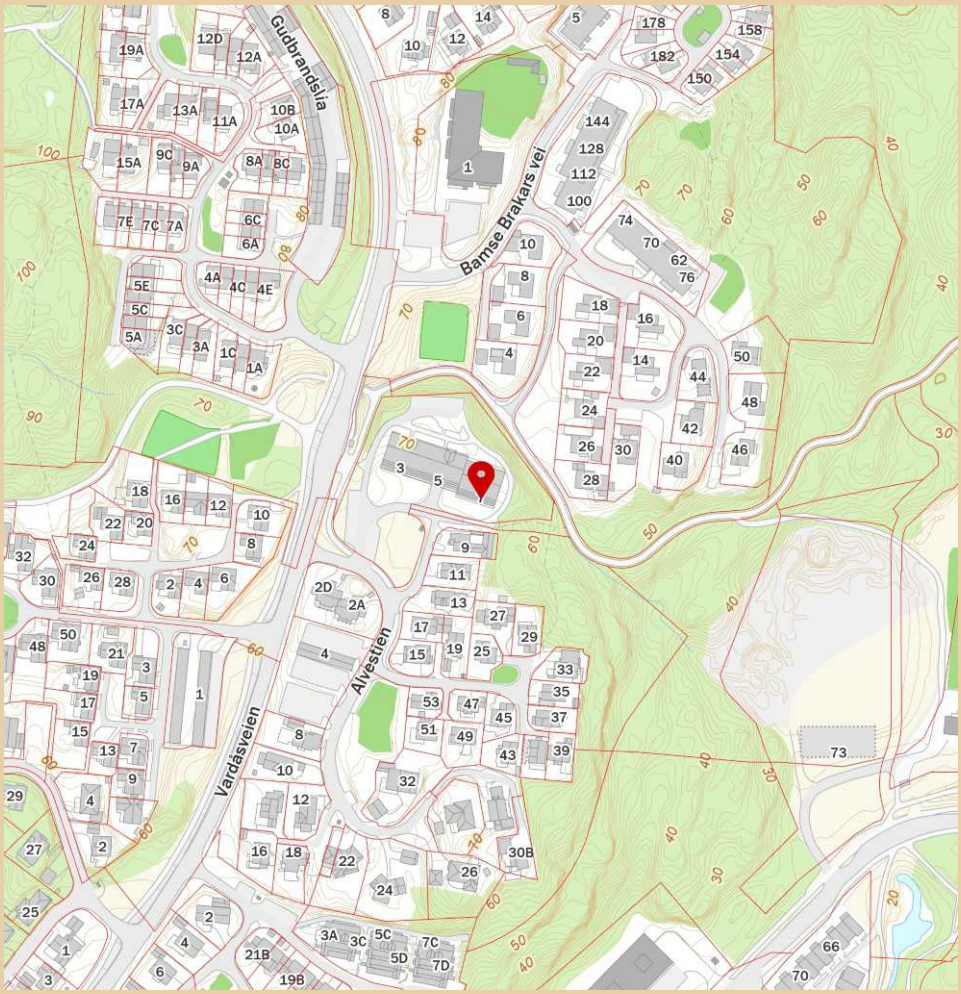
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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 2025

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:
Alvestien 7, 4638 Kristiansand S
Gnr. 61, Bnr. 435, Snr. 17, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250514

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Tone Kristine Vik Skomdal

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 952 57 909

E-post: tone.kristine.vik.skomdal@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.
