

SØM

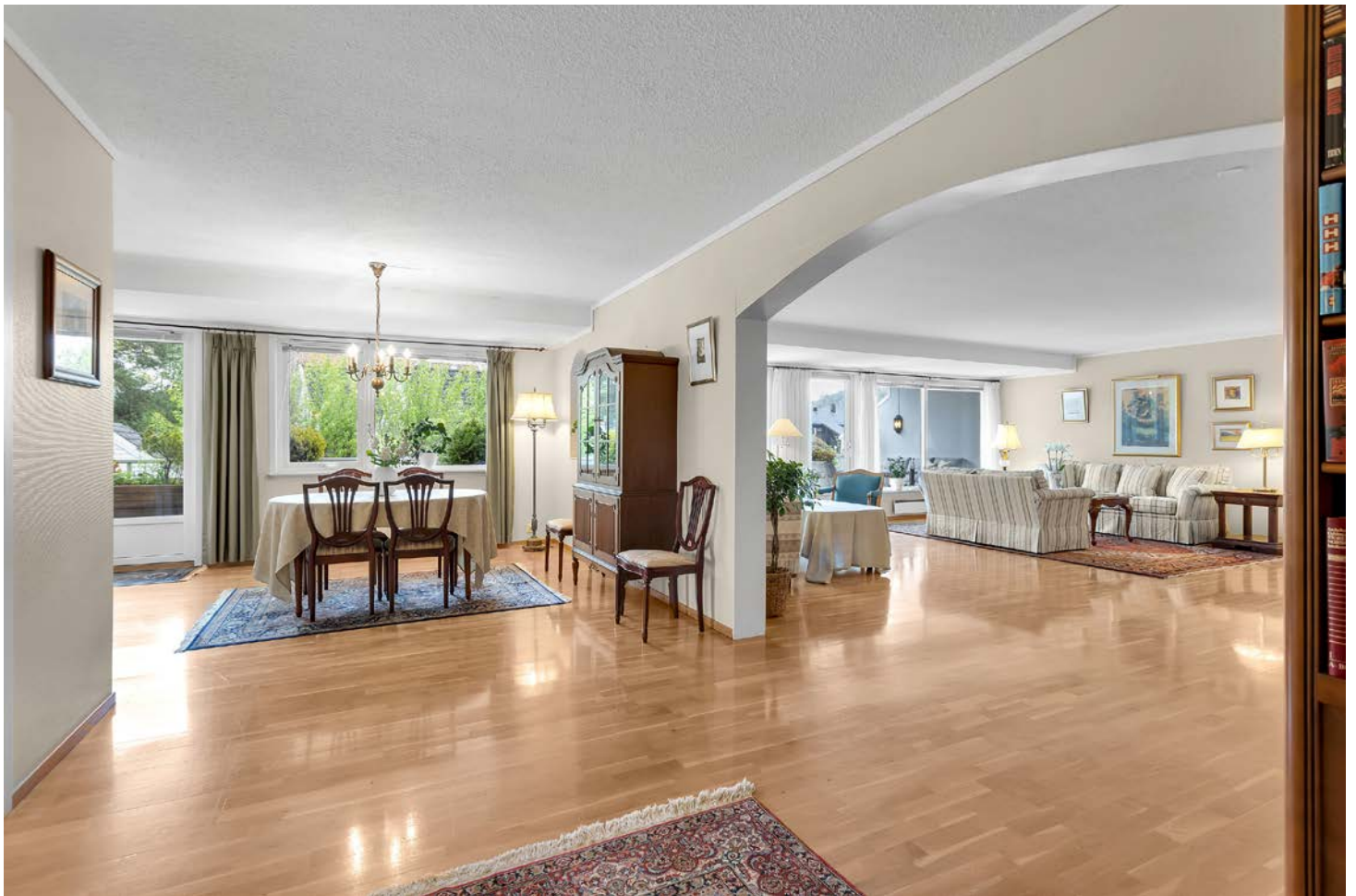
ALVESTIEN 7, 4638 KRISTIANSAND S

Stor selveierleilighet på 184 kvm | Solrik terrasse på 49 kvm | 2 garasjeplasser | Heis i bygget



Prisantydning: 5 990 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Ønsker du deg en romslig terrasseleilighet med solrik beliggenhet på populære Søm?

Exbo har gleden av å presentere en spennende og innholdsrik bolig som fremstår velholdt og byr på store, gode rom samt en lun og solrik terrasse.

Inneholder bl.a. romslig entré og hall, 2 bad, gjestetoalett, innholdsrikt kjøkken, 3 soverom, hobbyrom og 2 stuer med utgang til terrassen. Svært gode oppbevaringsmuligheter med hele 5 boder, samt 2 garasjeplasser i kjeller. Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Inngang fra baksiden av bygget, og derfra kun én etasje ned til leiligheten. Heis i bygget. Boligen har noe moderniseringsbehov. Kort vei til busstopp, skoler, butikker, apotek, treningssenter og flotte tur- og friluftsområder.

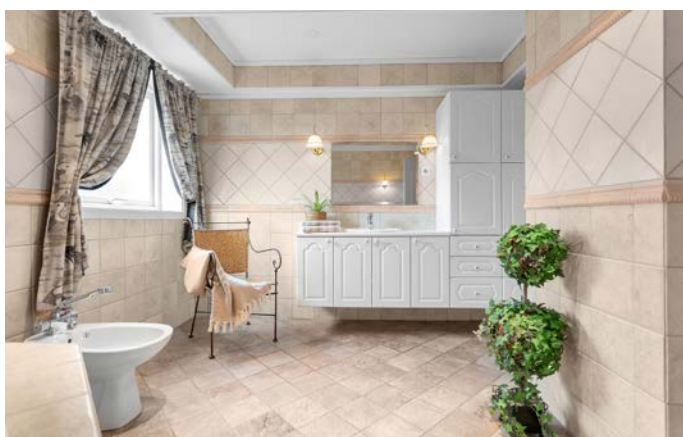
Adresse	Alvestien 7
Prisantydning	5 990 000,- + omk.
Omkostning	161 440,-
Totalpris	6 151 440,-
Felleskostnader	Kr 8 010,-
BRA-i/BRA Total	184/202 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1998
Tomt	6958 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHOOLD



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 50 Årsmøte 2026
- 61 Referat årsmøte 2026
- 63 Husordensregler
- 64 Vedtekter
- 68 Eiendomskart
- 69 Reguleringsplan
- 73 Energiattest
- 83 Boligkjøperforsikring
- 85 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 184 kvm
 BRA - e: 18 kvm
 BRA totalt: 202 kvm
 TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
 BRA-e: 6 kvm. : 2 stk boder i kjeller
 1. etasje
 BRA-i: 184 kvm. Entré, hall, bad, toalettrom, kjøkken, 2 stuer, hobbyrom, vaskerom, 3 soverom, bod
 BRA-e: 7 kvm.: Bod like utenfor inngangen
 2. etasje
 BRA-e: 5 kvm.: Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 49 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6958 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med bed og beplantning. Asfaltert adkomst og godt med parkeringsplasser.

Beliggenhet

Fantastisk flott beliggenhet i et populært og etablert boligområde på Søm. På Søm finner du alt du trenger i det daglige med både dagligvareforretninger som Coop Extra, Rema og KIWI, legesenter og det nye senteret i Rona med blant annet Meny-butikk, tannlege, apotek og treningssenter. Kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turterreng, golfbane og buss. Fine sykkelstier rett utenfor døren. Bussholdeplass få meter fra leiligheten med hyppige avganger til Kvadraturen og Sørlandsparken.

Kort vei til Sørlandsparken med alle sine bransjebutikker og handlesenter. Ca. 9 km til Kristiansand sentrum. Sameiet Alvestien 3-5-7 ligger stille og rolig til med egen lekeplass og flotte solforhold på terrassene og fellesområdene.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Reidun Torbjørg Galteland

Innhold

1. etg.: Entré, hall, bad, toalettrom, kjøkken, 2 stuer, hobbyrom, vaskerom, 3 soverom, bod

I tillegg er det en bod i 1 etg. ved inngangsdøren og en bod i 2 etg. samt 2 boder i kjeller.

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

Dagens rominndeling/bruk av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Mottatt plantegning på befaring stemmer med dagens bruk. Rom benevnelse er satt ut fra mottatt plantegning på befaring og dagens bruk.

Det ene soverommet har lite vindu og tilfredsstillende ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingssbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i terrasseblokk oppført 1998. Det er utført enkelte oppgraderinger av leiligheten/terrasseblokk. Nyere bygningsdeler

fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder. Selveierleilighet - Byggeår: 1998

UTVENDIG

Et vindu i tre med 2-lags glass fra 2022. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Inngangsdør og balkongdører. Balkongdører er fra 2021. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

Etasjeskille/støpt gulv i leiligheten. Gulv med parkett, teppe, belegg og fliser. Vegger med malt strie. Malte himlinger og malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører og en foldedør.

VÅTROM

Bad fra byggeår har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, bidé, baderomsinnredning og boblekar. Vaskerom fra byggeår har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap/kjøle hjørne og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

Toalettrom har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 300 liters felles varmtvannstanker fra 2015-2016. Sikringsskap med automatsikringer.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

To parkeringsplass i lukket anlegg i byggets kjeller. Heis direkte opp til leilighetens etasje. Gjesteparkeringsplasser ved inngangspartiet. Det er mulig å lade el-bil, men anlegget må oppgraderes for å møte dagens krav.

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

SP557762.6.1.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig

besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter D Energikarakter Gul. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon er inkludert i fellesutgiften utenom eiendomsskatten som faktureres seksjonseier direkte. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Eiendomsskatt

Kr 6 388

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 395 880

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 583 519

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt) forsikring, brøyting, trappevask, rep/service heiser, vedlikehold uteareal og andre fellesareal, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, renhold fellesarealer, strøm til fellesarealer og varmtvann. I tillegg andre kostnader knyttet til drift av fellesareal.

Faktura sendes 6 ganger pr. år med forfall 1/ 1, 1/ 3, 1/ 5, 1/ 7, 1/ 9 og 1/ 11.

Forretningsfører er ikke kjent med spesielle forhold/ større vedlikehold som skal tilsi vesentlig økning i felleskostnadene utover generell prisstigning. Det kan bli aktuelt med en ekstra innkreving i forbindelse med nytt opplegg for elbil-lading, se referat fra sameiermøtet den

28.4.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8010

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Alvestien 3-5-7

Organisasjonsnummer

989756702

Om sameiet

Sameiet består av 33 seksjoner

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret, men kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/ seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Bestemmelsen i husordensreglene om at dyrehold ikke er tillatt, vil bli fjernet, jf referat fra årsmøtet den 28.4.2026, Det skal uansett søkes til styret. Søknad vil kunne avslås dersom husdyr er til ulempe for øvrige beboere.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Enge Regnskap AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 435, seksjonsnummer 8 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/61/435/8:

28.11.1995 - Dokumentnr: 18078 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/3269

28.03.1996 - Dokumentnr: 4733 - Resek/sammenslåing

Sammenslått til:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 178/3269

Sammenslåing av:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 109/3269

Sammenslåing av:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/3269

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.04.1999.

Ferdigattesten gjelder boligblokk - Alvestien 3-5-7. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan nr. 374 Strømme, Felt L, datert 08.12.1980. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

En mindre del av eiendommen er avsatt til friområde, samt eiendommen grenser til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan

vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. §

3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

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

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

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

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,00))

150 840,00(Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

161 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 151 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når

du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 110 147,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

21.05.2026





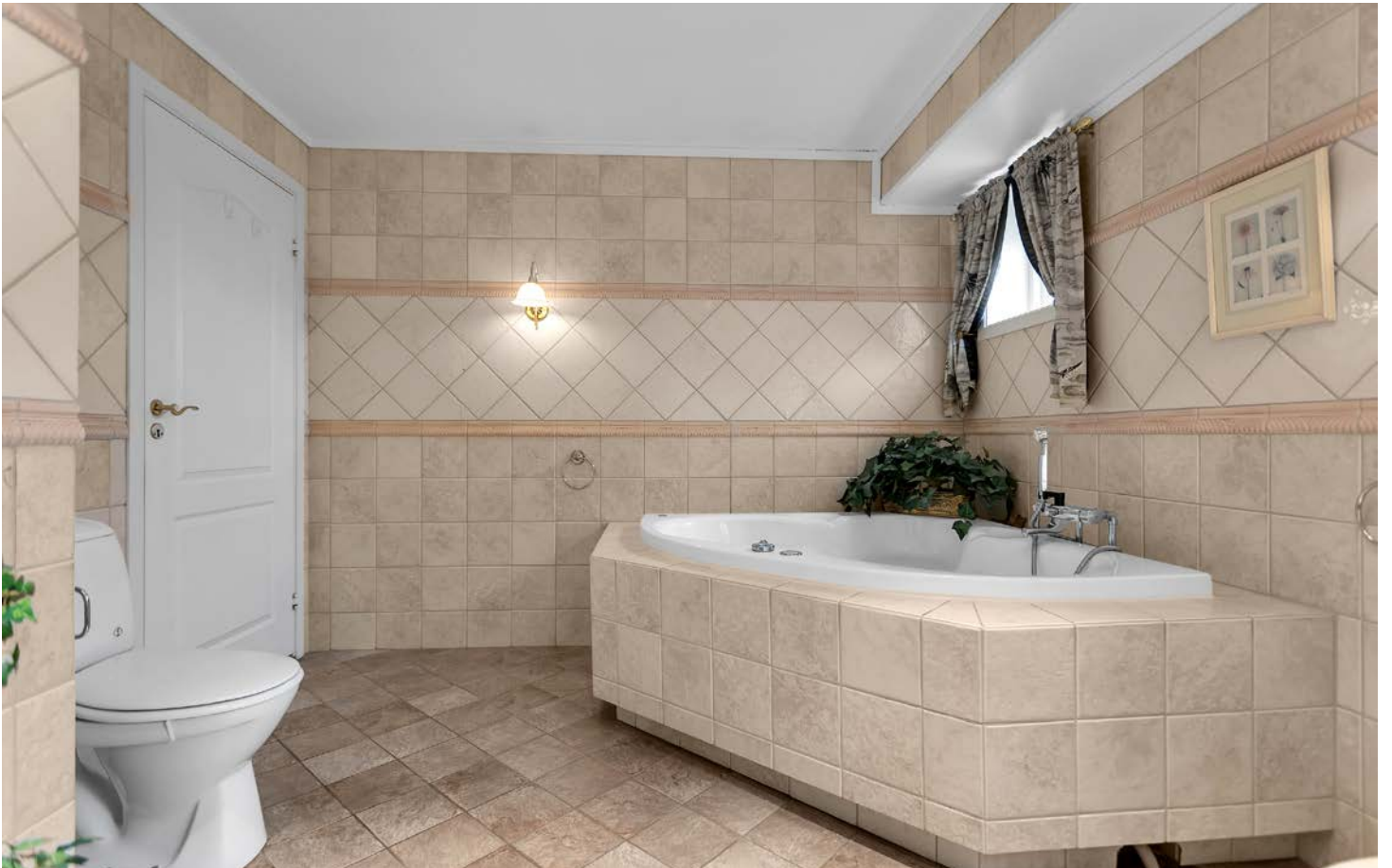


























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260109

Selger 1 navn

Siv Holbæk -Hanssen

Gateadresse

Alvestien 7

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4638

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Reidun Torbjørg Galteland

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 1001260109

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Holbæk Hanssen	3f9dfd3367ef53ac35b7d8 67fb5bb3d985ad95da	15.05.2026 11:03:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260109

- 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>

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Alvestien 7, 4638 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 435, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6146

Eiendomsverdi ref nr: US1623

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Kjell E Olsen". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i terrasseblokk oppført 1998. Det er utført enkelte oppgraderinger av leiligheten/terrasseblokka. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Selveierleilighet - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Et vindu i tre med 2-lags glass fra 2022. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Inngangsdør og balkongdører. Balkongdører er fra 2021. Terrasse med betongdekke og fliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/støpt gulv i leiligheten. Gulv med parkett, teppe, belegg og fliser. Vegger med malt strie. Malte himlinger og malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører og en foldedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, bidé, baderomsinnredning og boblekar. Vaskerom fra byggeår har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap/kjøle hjørne og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 300 liters felles varmtvannstanker fra 2015-2016. Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

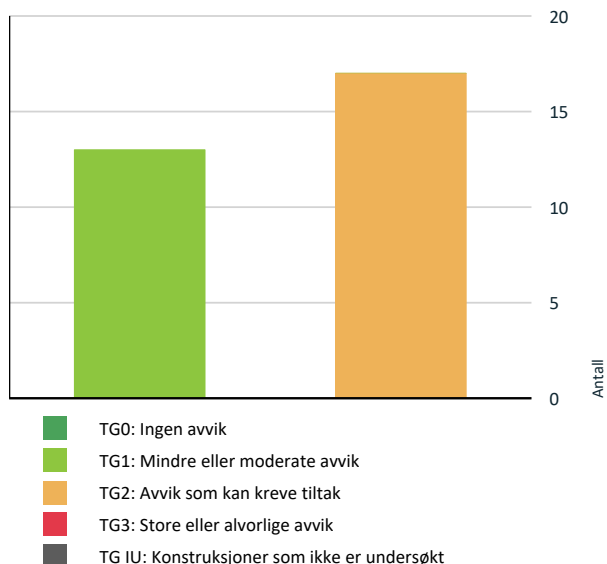
Selveierleilighet

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

Dagens rominndeling/bruk av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Mottatt plantegning på befaring stemmer med dagens bruk. Rom benevnelse er satt ut fra mottatt plantegning på befaring og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1998

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Et vindu i tre med 2-lags glass fra 2022.

1 TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har normal slitasje. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdører. Balkongdører er fra 2021.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med betongdekke og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe løs puss på vegger. Noen gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss må fikses og fliser med bom kan løsne/sprekke.



1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, teppe, belegg og fliser. Vegger med malt strie. Malte himlinger og malte betong himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

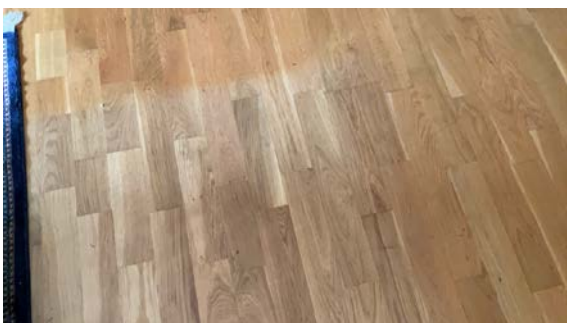
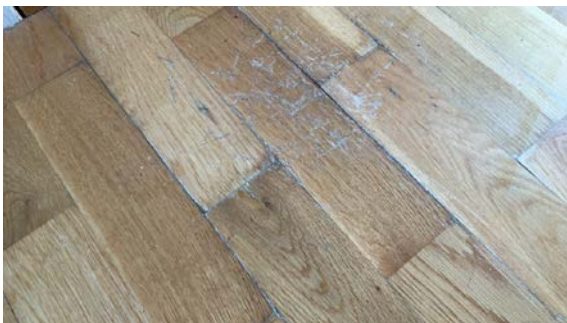
Parkettgulv har stedvis slitasje og falmet. Det er litt sprekk i overganger i himling. Mange gulv fliser på kjøkken har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/støpt gulv i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på gulv opptil 20mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Noen av rommene i leiligheten ligger delvis under terreng. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng. Det ble også foretatt fuktmåling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold. Generelt er rom under terreng en konstruksjon som kan være utsatt for fukt og kondens.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører og en foldedør.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjellerboder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjellerboder er det kjeller lukt og i bunnen av treskillevegg ble det målt litt fukt 18,6 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

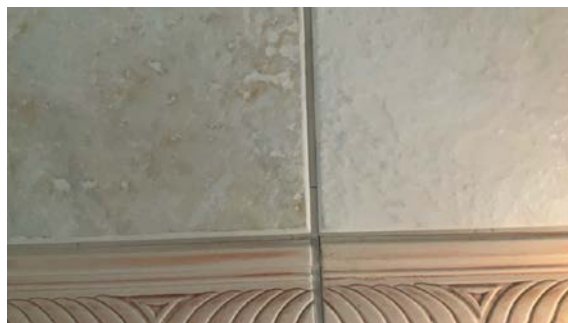
- Det er avvik:

Det er noen sprekker i fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er ikke lagt fliser under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og kun 8mm fuge lags dørterskel. Flere gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fare for vannansamlinger i områder på gulv. Behov for renovering av bad nærmer seg.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Noe synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utenom noe synlig mansjett i sluk er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for renovering av bad nærmer seg.



1 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, bidé, baderomsinnredning og boblekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre utstyr med normal slitasje. Om boble/steam funksjon i boblekar virker er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg. Om boble/steam funksjon i boblekar virker må undersøkes nærmere.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vaskerom nærmer seg.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er tilnærmet flatt. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og kun 6mm fugelags dørterskel. Noen gulv fliser har bom (hulrom under) og det mangler noe gulv fliser under dusjkabinett. Bunnramme på tidligere dusjvegg er tett og høyere enn dørterskel. Ved en lekkasje fra vask, vaskemaskin eller toalett vil vann renn ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for renovering av vaskerom nærmer seg.



1 ETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Noe synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utenom noe synlig mansjett i sluk er membran/tette sjikt på vaskerom udokumentert/ikke synlig og aldrende med begrenset rest brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for renovering av vaskerom nærmer seg.



1 ETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

1 ETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i luke i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

📌 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap/kjøle hjørne og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

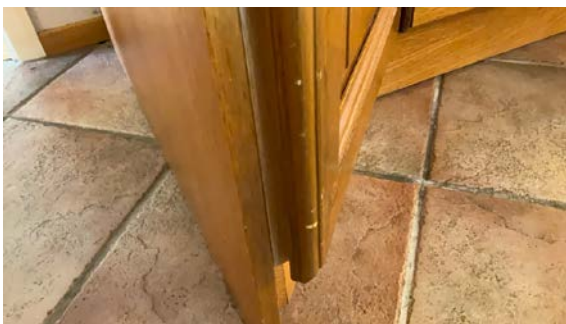
Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med enkelte merker. Tilstand på kjøleaggregat i kjøle hjørne er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand på kjøleaggregat i kjøle hjørne bør undersøkes nærmere, ellers ingen umiddelbare tiltak.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv/vegg med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mange gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom kan løsne/sprekke.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

300 liters felles varmtvannstanker fra 2015-2016.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Generelt om anlegget

3. 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
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. 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?
Ja Deler av anlegget er eldre. El-kontroll anbefales på alle eldre leiligheter/boliger.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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

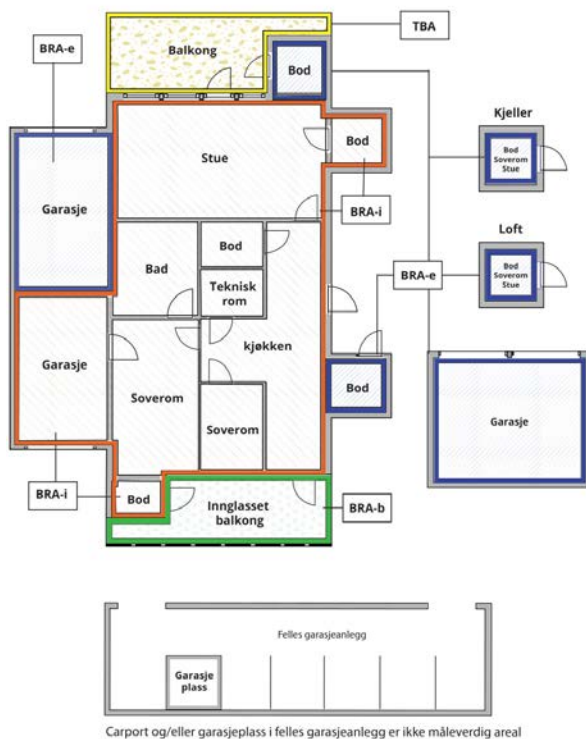
Hva er måleverdig areal?

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 bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje		5		5	
1 etasje	184			184	49
1 etasje		7		7	
Kjeller		6		6	
SUM	184	18			49
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje		Bod	
1 etasje	Entré, hall, bad, toalettrom, kjøkken, 2 stuer, hobbyrom, vaskerom, 3 soverom, bod		
1 etasje		Bod	
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Mottatt plantegning på befaring stemmer med dagens bruk. Rom benevnelse er satt ut fra mottatt plantegning på befaring og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet et vindu i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det ene soverommet har lite vindu og tilfredsstillende ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Siv Holbaek-Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	61	435		8		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Alvestien 7

Hjemmelshaver

Reidun Torbjørg Galteland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026	Ingen kommentarer i egenerklæringen da selger ikke har bebodd leiligheten.	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.1999	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Datter		Siv Holbæk-Hanssen	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon Ny versjon Kommentar

1	19.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 branntekniske 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 målestyr, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

PERSONVERN

Velkommen til Årsmøte 2026

I Sameiet Alvestien 3-5-7

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



Årsmøtet 2026

Det innkalles herved til årsmøte i Sameiet Alvestien 3-5-7.
Møtet holdes i lokalene til Læringsverkstedet barnehage,
Bamse Brakarsvei 1.

Dato: Tirsdag 28 april, klokken 17.00

Enkel servering.

Saksliste.

1, Valg av møteleder og referent.

2, Er det noen innvendinger til innkallelsen?

3, Valg av to sameiere til å underskrive protokollen.

4, Regnskap og revisjonsberetningen.

5, Budsjett for 2026.

6, Notat fra styret.

7, Valg av styret.

8, Valg av valgkomite.

9, Eventuelt: A: Forslag om at Husordensregel nr.14, »Husdyr er ikke tillatt» strykes eller endres.

B: Installasjon av ladesystem for EL-bil i Garasjen. Styret ber om tilltelse til å sette gang igang dette prosjektet og fullførte det.

C: Gjennomgåelse av HMS-skjema for hver enkelt leilighet.

Det er en påminnelse til hver seksjonseier om hva som bør sjekkes å være i orden i leiligheten.

Sameiet Alvestien 3-5-7
Resultatregnskap

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

Sameiet Alvestien 3-5-7
Balanse pr. 31.12

EIENDELER

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

EGENKAPITAL OG GJELD

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

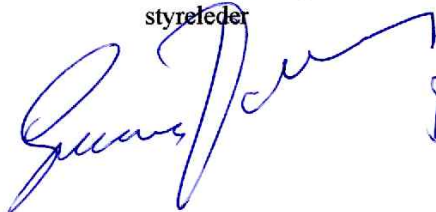
Kristiansand, 16. april 2026
Styret i Sameiet Alvestien 3-5-7

Gunnar Dannevig
styrefeder

Bente Jacobsen
styremedlem

Bente Harbones
styremedlem

Bjørn Karlsen
styremedlem






Sameiet Alvestien 3-5-7

Noter til årsregnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Vedlikeholdsfond

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

Skatt

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

Note 1 Egenkapital og disponible midler

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

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

Note 3 Godtgjørelser styret og revisor

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

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

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

6. Notater fra styret.

Styret har bestått av:

Gunnar Dannevig, -styreleder

Bente Jacobsen, -sekretær

Bjørn Karlsen, -styremedlem

Bente Harbones, -styremedlem

Even Ropstad, -varamedlem

Valgkomite:

Det ble ikke valgt noen valgkomite på siste årsmøte.

Bente Harbones og Bente Jacobsen fra styret, har hatt en ververunde i blokka.

Sameiet består av 33 seksjoner.

Det har vært 5 nye overdragelser.

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

Oppgaver som er utført:

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

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

Oppgaver som må gjøres.

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

7.Valg av styret. Bente Harbones legger frem forslag til nye folk i styret.

8.Valg av valgkomite.

9. Eventuelt

Til årsmøtet i Sameiet Alvestien 3-5-7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Alvestien 3-5-7 som viser et underskudd på kr 210 834. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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


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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 17. april 2026
Revisjonsfirma Eliassen AS


Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

Referat fra årsmøtet 2026

Sameiet Alvestien 3-5-7

28.04.2026.

Org.nr.989756702

Det var 15 husstander +10 fullmakter som ble representert av 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 sameiere til å underskrive protokollen.

Bjørn Karlsen og Ranveig Johannessen.

Sak 4.-Regnskap og revisjonsberetning.

Fredrik Enge som er regnskapsansvarlig, la frem regnskapet for 2025. Regnskapet ble tatt til etterretning.

Sak 5.-Budsjett for 2026.

Fredrik Enge la frem budsjettet for 2026. Han kom med forslag om å øke felleskostnadene med 20%. Dette ble godkjent gjeldene fra 01.07.2026.

Sak 6.-Notat fra styret.

Notater fra styret ble lest opp og tatt til etterretning.

Vedlikehold som har blitt gjort og fremtidig vedlikehold.

Engasjementet av Viapartner fortsetter, vinduer i arkene skiftes til vedlikeholdsfrie vinduer, arkene males. Lekkasjen i søppelrommet følges opp.

Sak 7.- Valg av nye representanter til styret.

Bente Harbones og Even Ropstad går ut av styret.

Gunnar Dannevig, Bente Jacobsen og Bjørn Karlsen

fortsetter.

Nils Erik Hessen, Marit Jeiskeli og Åshild Lien Johnsen er nye styremedlemmer .

Det nye styret: Gunnar Dannevig-styreleder
Bente Jacobsen-sekretær
Bjørn Karlsen-styremedlem
Nils Erik Hessen-styremedlem
Marit Jeiskeli-varamedlem
Åshild Lien Johnsen-varamedlem

Sak 8.-Valg av valgkomité .

Ingen meldte seg til valgkomité. Det må jobbes videre med.

Sak 9.-Eventuelt.

1- Forslag om at husordensregel nr.14.ang.husdyrhold strykes eller endres.Et absolutt forbud er ikke lov, så styret ser på en annen formulering.

2- Et ladesystem for EL-biler ble tatt opp igjen.
Årsmøtet ga sitt samtykke til at et ladesystem må tilrettelegges og gjennomføres.
Det ble foreslått at utgiften for hver enkelt garasje-plass ble dekket av hver seksjonseier,-utenom fellesutgiftene.
Det blir nedsatt en komité som jobber med dette
Når det foreligger et firma og et prisforslag, vil styret innkalle til et «garasjemøte»

Ranveig Johannessen

Bjørn Karlsen

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 syke transport)
4. Opplag for campingvogner, båter og tilhengere er ikke tillatt på parkeringsplassene. Sykler skal ikke settes i inngangspartiene.
5. Sjøppel skal være i lukket pose. Sjøppel som ikke går i beholderen (møbler, madrasser og lignende) må beboerne selv sørge for å kjøre bort.
Kartonger skal skjæres opp eller flattrækkes. **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

Vedtekter

for
Sameiet Alvestien 3, 5 og 7
G.nr. 61, bnr. 435 i Kristiansand

§ 1 Formål

Vedtektens formål er å sikre parthavernes felles interesser, ivaretagelse 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 $\frac{1}{3}$ deler av eierpartene.

§ 2 Eierforhold

Hver enkelt eier en bestemt ideell andel og får alene 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 $\frac{1}{3}$ deler av eierpartene.

For fremleie gjelder tilsvarende bestemmelser som ved overdragelse til tredjemann, dog gjelder dette ikke ved framleie 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

Andelsierne 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, karmen 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. forretningsfører skal føre nøyaktig regnskap for sameiets drift, og fremlegge dette i revidert stand for årsmøtet.

Styret eller forretningsfører plikter ellers å påse at andelseierne følger sameiets husordensregler og sameiet vedtokter. 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 utgangen 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 fram møtte 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 forretningsfører 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 døg 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

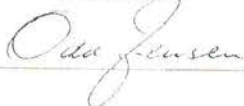
Odd I Orten



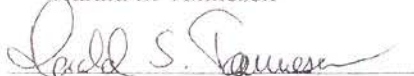
Mari Lunden



Odd Jensen



Harald S. Tønnesen





EIENDOMSKART



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 61 Bnr.: 435 Fnr.: Snr.:
Adresse: Alvestien 7
Areal i m2: 6958,7
Anm.:

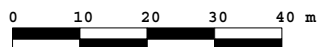
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 18.05.2026

Sign.: Anita Raustøl



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 terrese- 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.

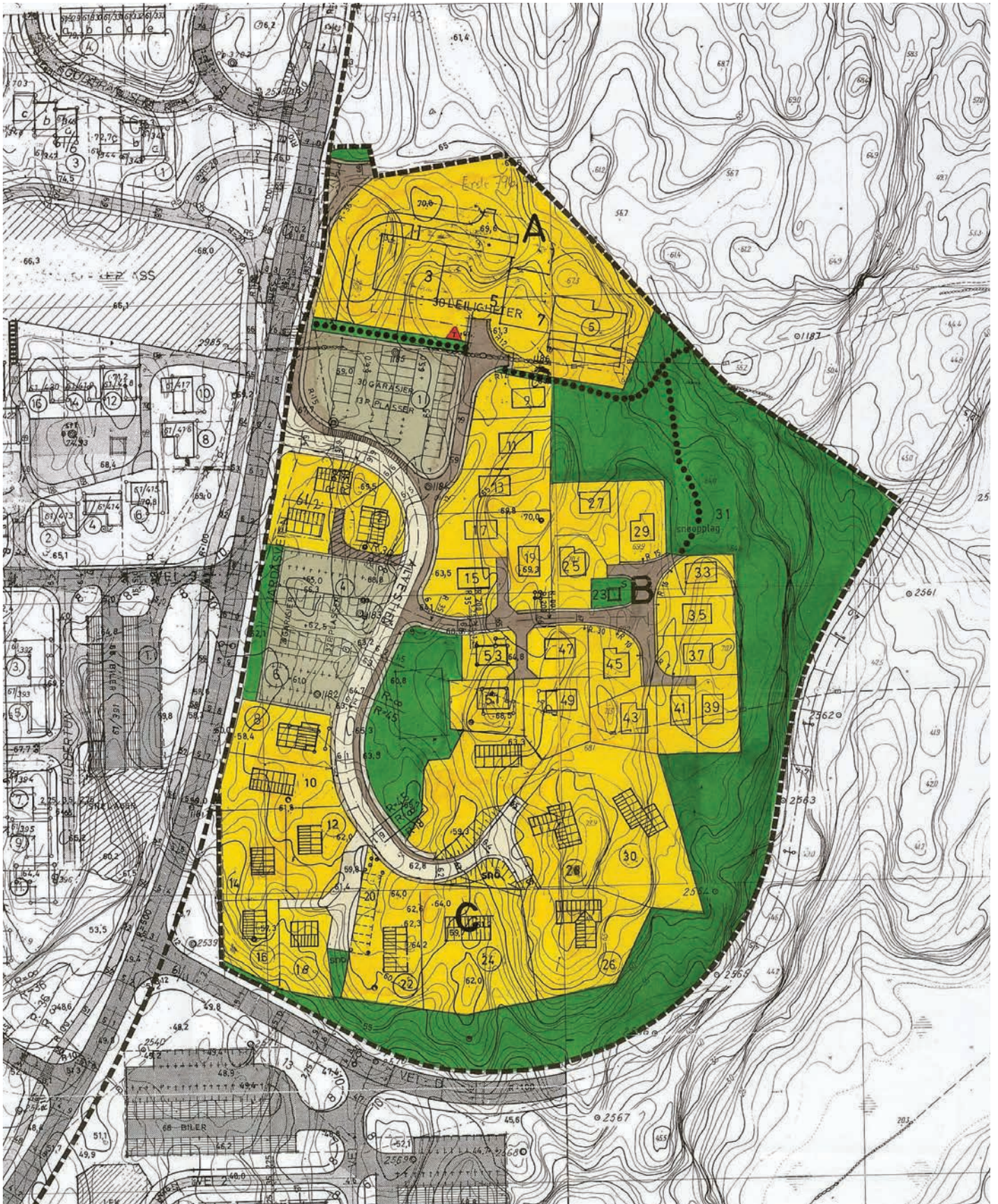
§ 4. Friområder.

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




TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL




1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U+
-  BOLIGER U-
-  FORRETNINGER, KONTOR, M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNUTTIGE FORMÅL / GRENDEHUS
- 



2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK




3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG / FORTAU
- 





4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TURVEG, LEK
-  GANGSTI




5. FAREOMRÅDER

- 
-  HØGSPENTLINJE /  TRAFD. KIOSK



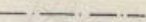

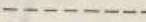
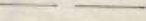



6. SPESIALOMRÅDER

-  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 PLANEN
-  FRISIKTSONE
- An : BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL
- Ab : BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL
- U : BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD

MALESTOKK

10 0m 60m



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 PPLASSER REKKEHUS I GRUPPE C TATT VEKK	8. 2. 1979	
REVIDERT COTEHØYDER	27. 11. 1978	
KRISTIANSAND S.	17. 10. '78	
VEDTATT AV BYGNINGSÅDET	6. 3. 80	28. 8. 80
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN		13.3-3.4. 80
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET		29.10. 80
STADFESTET AV		8.12. 80

SØRPLAN

HAUGEN · LAUVLAND · LUND

SKIPPERGATEN
4600 KRISTIANSAND



Adresse

Alvestien 7, 4638 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

15.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-296144

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21319597

Gårdsnummer

61

Bruksnummer

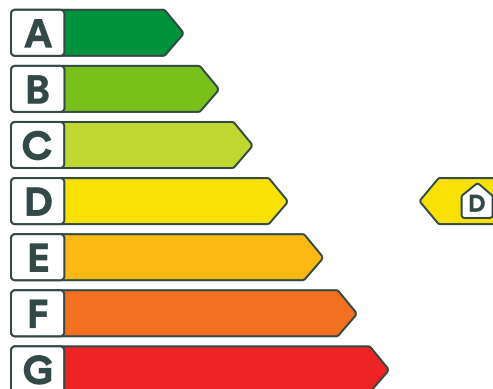
435

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

182,0 m²

Oppvarmet bruksareal

182,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

169,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

142,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 970 kWh



Alvestien 7, 4638 KRISTIANSAND S



Detaljer

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



Alvestien 7, 4638 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Alvestien 7 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gudbrandslia Linje A3, M3, N3	2 min	0.2 km
Rona Buss, flybuss	15 min	1.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	11 min	6.7 km
Randøyane Linje 91	12 min	7.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	12 min	8.7 km

Skoler

Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ... 127 elever, 11 klasser	8 min	0.6 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	13 min	1 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	18 min	1.6 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	12 min	0.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	11 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

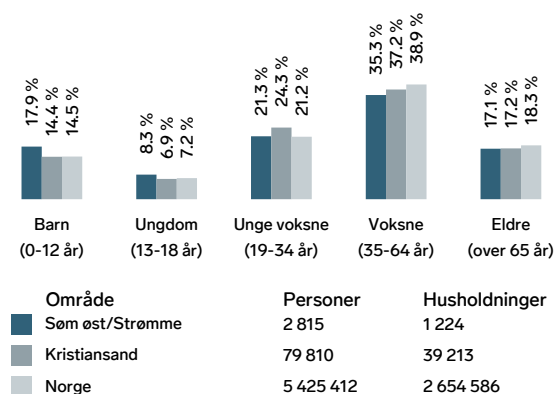
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling





Barnehager

Søm Solkollen barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min	0.4 km
Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn	7 min	0.6 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 112 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Rema 1000 Strømme PostNord	13 min	1 km
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	14 min	1.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 89/100



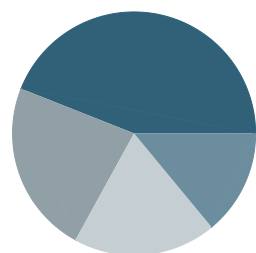
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

 Alvestien balløkke	2 min 
Ballspill	0.2 km
 Bamse Brakarsvei kunstgressløkke	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Fresh Fitness Rona	15 min 
 Randesund fysio og Tr.senter	8 min 

Boligmasse



- 44% enebolig
- 23% rekkehus
- 19% blokk
- 14% annet

«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

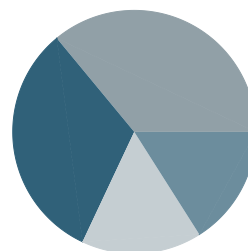
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Rona Senter	15 min 
 Apotek 1 Rona	15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



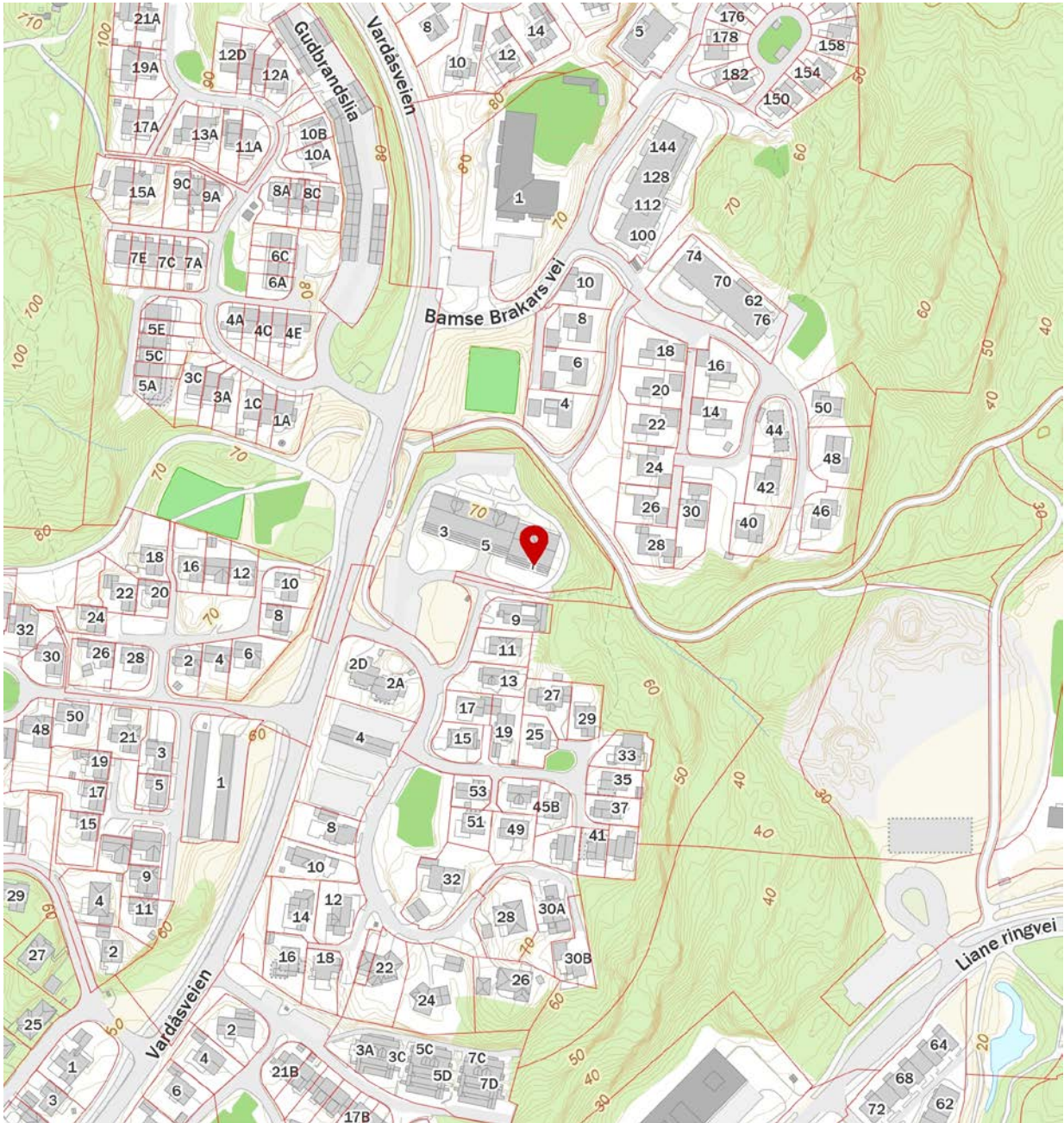
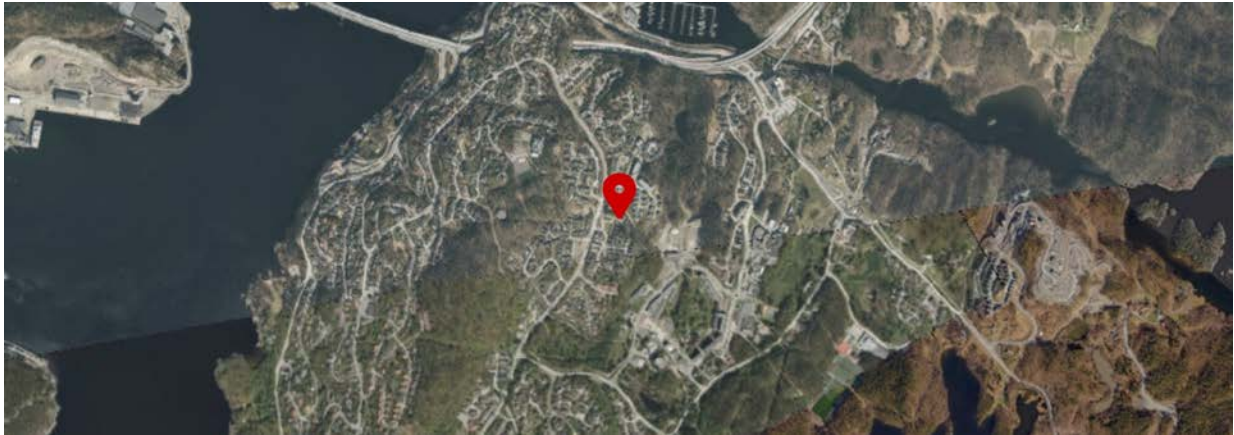
0%

45%

- Søm øst/Strømme
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

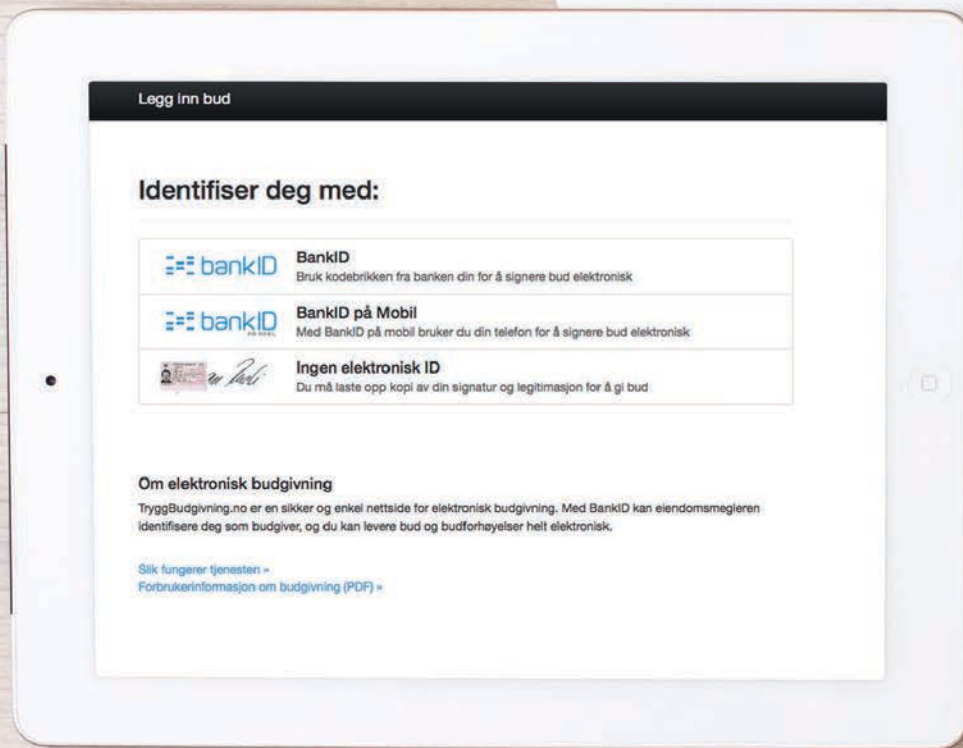
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

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

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret 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 bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

