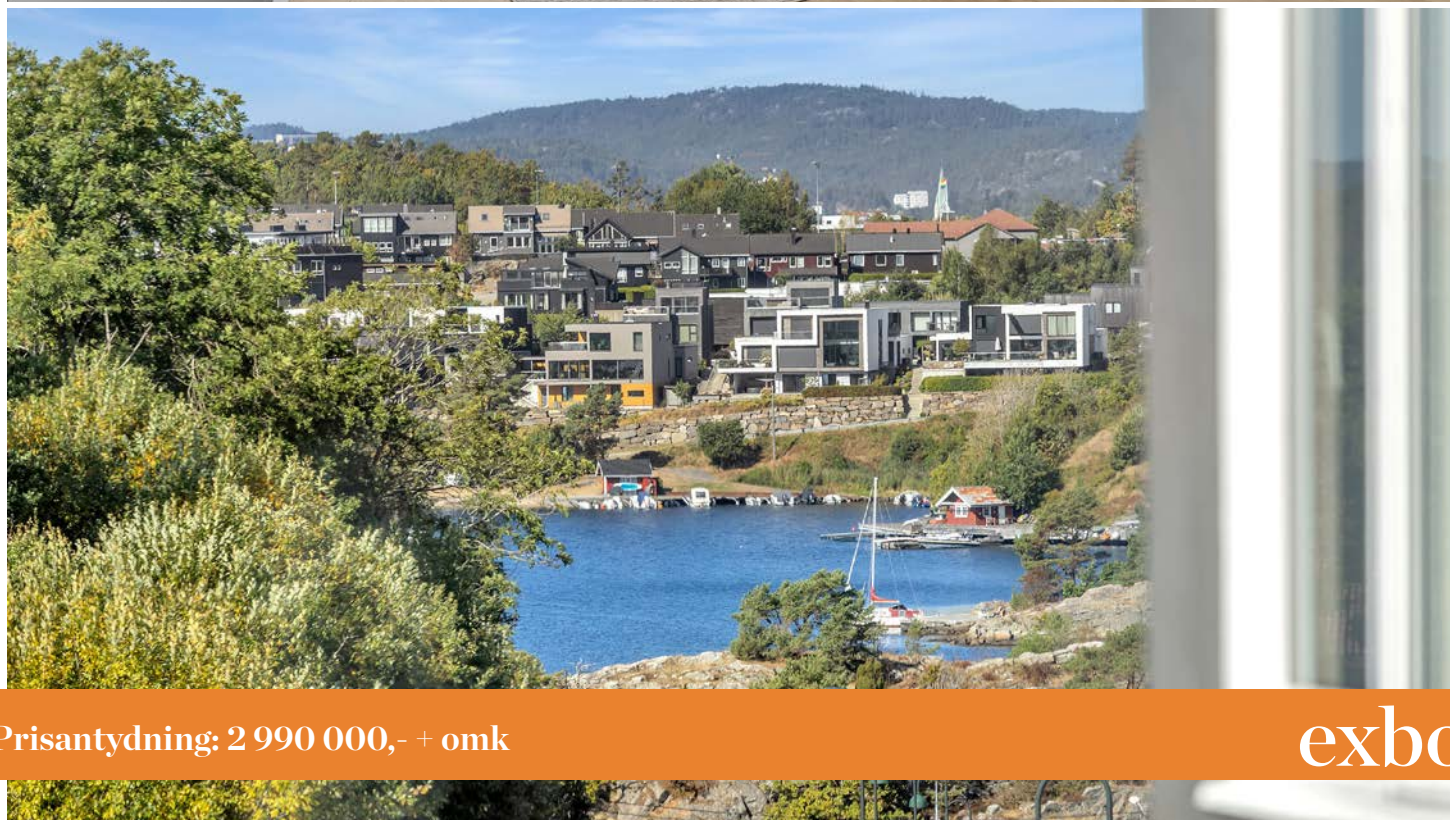


RANDESUND

FIDJEÅSEN 8D, 4639 KRISTIANSAND S

Delikat 3-roms med flott utsikt | Solrik veranda | God takhøyde | Garasjeplass m/elbillader



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo ved Preben Molde Rasmussen har gleden av å presentere en flott og innbydende 3-roms leilighet i Fidjeåsen 8D!

Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår lys og luftig, med god takhøyde og store vindusflater som gir en fin romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og ligger i åpen forbindelse med kjøkken fra Strai (2017). Stue og kjøkken har nyere gulv. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda med gode solforhold og flott utsikt.

Videre byr leiligheten på to romslige soverom, bad med flislagt gulv og varmekabler, samt en romslig entré med garderobeplass. Fast parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg og utvendig bod medfølger.

Familievennlig beliggenhet med nærhet til sjø, turområder, badeplasser, skoler og barnehager. Gode bussforbindelser.

Adresse	Fidjeåsen 8D
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	3 452 182,-
Fellesgjeld	446 986,-
Felleskostnader	Kr 7 532,-
BRA-i/BRA Total	70/79 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2006
Tomt	8467.7 kvm

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



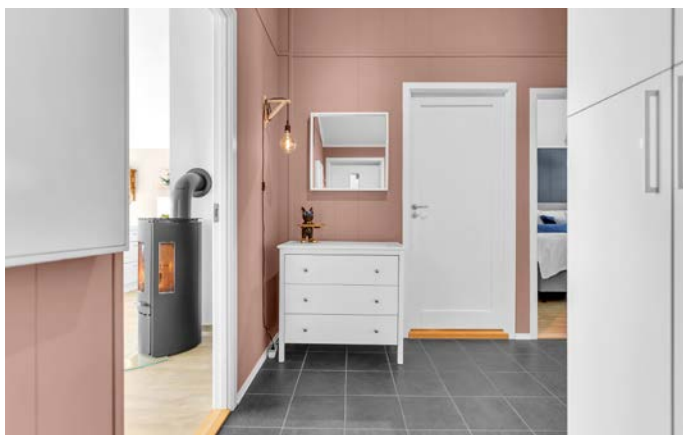
INNHOOLD



4 Salgsoppgave

113 Boligkjøperforsikring

115 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad, soverom og soverom 2.

BRA-e: 9 kvm. Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm. Veranda

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

8467.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i et populært og familievennlig område på Fidjeåsen i Randesund, med gangavstand til skoler, barnehage og flotte turområder med badevann. Tømmerstø brygge ligger i nærområdet, og området byr på flotte turstier, badeplasser med sandstrender og brygger samt golfbane.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Selger

Hanne Holberg

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god og funksjonell planløsning, med god takhøyde og store vindusflater som gir et lyst og luftig preg.

Romslig entré/gang med garderobereskaper, flislagt gulv og varmekabler.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett ble skiftet for ca. 8 år siden.

Leiligheten har to romslige soverom med parkett på gulv og malte vegger. God plass til garderobereskaper.

Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har innredning fra Strai (2017), med god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Stue og kjøkken har nyere gulv. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda med gode solforhold og flott utsikt.

I tillegg medfølger utvendig bod samt fast parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

Utvendig

Vindue er malte og har 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord. Rakkverk av metall og glass.

Innvendig

Gulv er utført med laminat og flis. Veggene er kledd med panelplater, og himlingene har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er elementpipe og peisovn i stue/kjøkken.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

Våtrom

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt. Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt og funnet tilstrekkelig. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk med synlig membran i klemringen. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske Installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. De innvendige avløpsrørene er av plast. Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad.

Friskluftsentiler i stue/kjøkken og spalteventiler i vinduer i soverommene.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bad. Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang. Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses for 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. Selger tar med seg vegglampe i gang, taklampe soverom og garderobeskap på kontoret. Ladeboksen blir stående og følger boligen. Selgers løse ladekabel tas med og medfølger ikke handelen.

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

Garasje plass i kjeller med elbillader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588194

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.

Borettslagets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.
- Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjanse for andre beboere.
- Det er meldeplikt til styret.
- Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets boregler

- Kjøper må godkjennes av styret

- Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

- Ny kjøper må bli medlem av SØBO, innmelding kr 850,-

- Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget og boligbyggelaget. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og to personer har meldt seg.

- Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken til andre.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler på bad og i vindfang/gang. Vedovn i stuen. 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.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter 5 Energikarakter D Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 798 994

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 195 977

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 salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved

endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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

Driftskostnader 2 486

Avdrag felleslån 2 099

Renter felleslån -762

Renter felleslån 762

Avdrag felleslån 2 720

Vedlikehold 195

Avdrag felleslån -2 099

Renter felleslån 1 525

Tilleggsytelser: Dugnadsbidrag 42

Telenor TV / Bredbånd 564

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7532

Andel Fellesgjeld

Kr 446 986

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 20.08.2026: 2 437 267

Andel av saldo: 0

Første termin: 25.06.2007 Første avdrag: 25.06.2012 (siste termin 25.03.2032)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 323 152

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 168 643

Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 20.08.2026: 15 037 713

Andel av saldo: 446 987

Første termin: 31.12.2007 Første avdrag: 31.12.2015 (siste termin 30.06.2037)

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale

Andel fellesformue

Kr 18 650

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

988004448

Andelsnummer

16

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart og ingen har meldt seg.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 389 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 16 i FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG med orgnr. 988004448

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

2006/12688-2/93 Bestemmelse iflg. skjøte
13.06.2006

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/
festekontrakt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.10.2006

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Bestemmelser til bebyggelsesplan for Tømmerstø-felt
Fidje delområde B2/B7.

Godkjent av byutviklingsstyret, 29.03.2001.

Endring av bebyggelsesplan delområde B2/B7 for felt
BB1 og BB2, godkj. i byutviklingsstyret 03.6.04

Formål: bolig

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel
2024–2035, vedtatt 28.02.2024. Eiendommen er i
kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for
kvikkleireskred og noe av tomten ligger i gul støysone.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige
planer hos kommunen for området rundt eiendommen,
som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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
bygningssakkyndig 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 løsning, 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 nødvending 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollererappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))
15 196,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 999 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 005 196,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til:

Provisjon:

kr. 41 860,00 1,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00 Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00 Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00 Registersøk og elektronisk signering

kr. 2 500,00 Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitut kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 94 922,00

Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen

Eiendomsmegler

pr@exbo.no

Tlf: 915 69 841

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

02.09.2026















2025

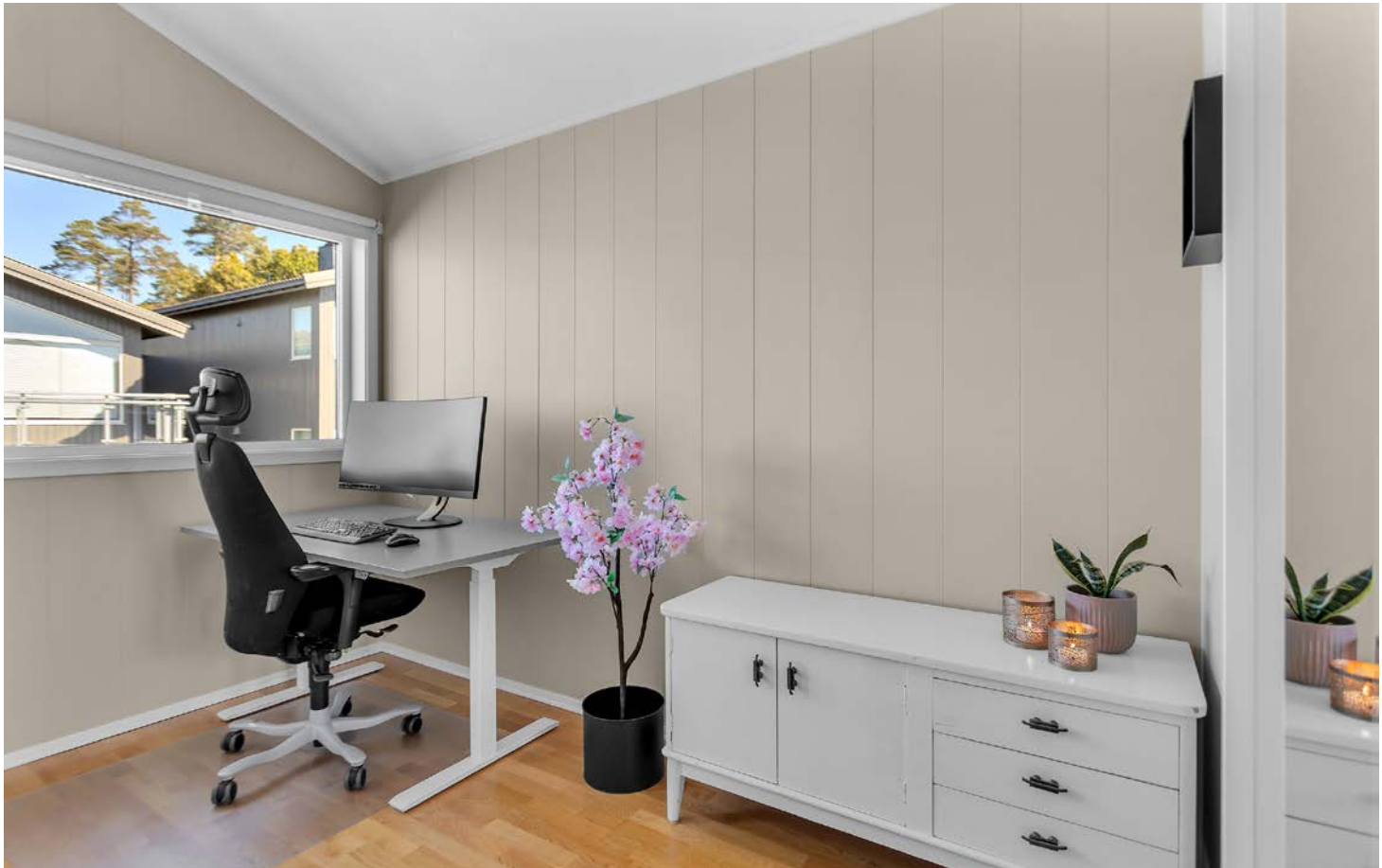










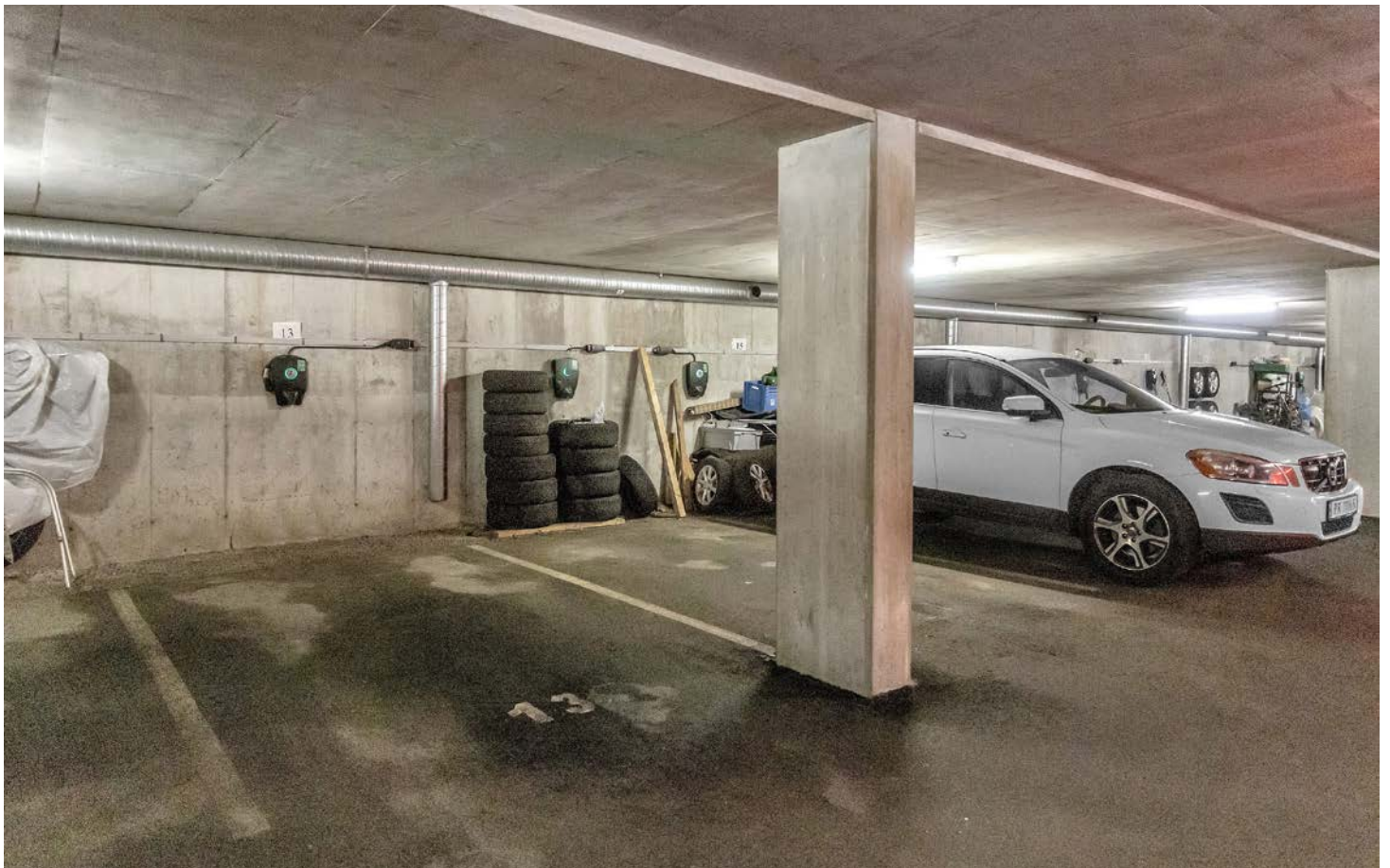














Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260197	

Selger 1 navn
Hanne Holberg

Gateadresse	
Fidjeåsen 8D	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260197

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk i gulv under dusjkabinett feil montert i byggeår som førte til lekkasje for nabo i underetasjen. Dekket av borettslagets forsikring i 2026.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble byttet sluk og lagt ny membran etter gjeldende forskrifter i 2026.

Arbeid utført av

Murmester Lindgren

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet sluk og lagt ny membran i 2026.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Borettslaget kjenner saken. Var en forsikringssak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks fra Zaptec

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt hele fasade i mai/juni 2023. Lagt nye royal impregnerert terrassebord på veranda i august 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje utvendig bod hos andre enheter i borettslaget. Dekket av borettslagets forsikring.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Hanne Holberg	d35df4340c7a5449582da 3540a87b2f59a901562	20.08.2026 16:55:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260197

- 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



Boligbygg med flere boenheter



Fidjeåsen 8 D, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 95, bnr. 389



Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 22549-1078

Eiendomsverdi ref nr: GZ3657

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av metall og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er utført med laminat og flis.
Veggene er kledd med panelplater, og himlingene har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er elementpipe og peisovn i stue/kjøkken.
Innvedig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.
Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt og funnet tilstrekkelig.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk med synlig membran i klemringen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil på vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
De innvedige avløpsrørene er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad. Friskluftsventiler i stue/kjøkken og spalteventiler i vinduer i soverommene.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bad.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

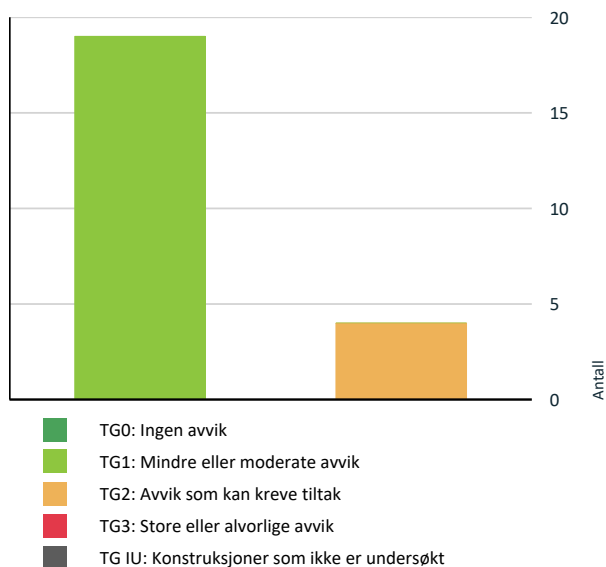
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasjer > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasjer > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasjer > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [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](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 25.08.2026 Klokka 08.30.

Det var sol og 16 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Andelsleilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Det er registrert at enkelte vinduer har mindre sprekker i treverket. Mindre sprekker i treverket bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling for å redusere fuktopptak og forlenge vinduenes levetid.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Balkongdør tar i karm og har behov for justeringer. Forholdet medfører økt slitasje på karm og dørbord over tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord. Rakkverk av metall og glass.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, samt tilgjengelig informasjon fra sameiet/borettslaget, herunder vedtekter, årsmøteprotokoller og eventuelle vedlikeholdsplaner. Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de tilgjengelige opplysningene, visuelle observasjoner og styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av byggets

Tilstandsrapport

fellesdeler.

INNSENDIG

TG I Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat og flis.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG I Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater, og himlingene har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

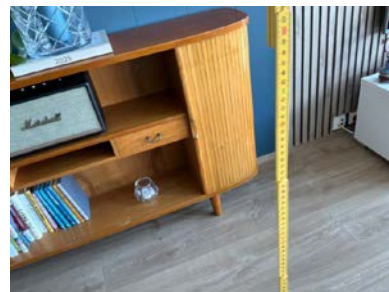
TG I Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tynge gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.



! Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

TG I Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn i stue/kjøkken.



TG I Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TG I Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

2. ETASJER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det har i følge eier vært lekkasjer rundt sluk i bad. Forholdet ble en forsikringssak og er i følge eier utbedret. Det ble byttet sluk og lagt ny membran rundt sluk, etter gjeldende forskrifter i 2026.

Tilstandsrapport



2. ETASJER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

I henhold til NS 3600:2025 kreves det dokumentasjon som tilfredsstiller ett av standardens dokumentasjonsalternativer for at sjekkpunktet skal få TG0. Dette omfatter blant annet ferdigattest (der dette er aktuelt), dokumentasjon iht. gjeldende bransjenorm (f.eks. BVN), dokumentert bestått vanntest med tilhørende fotodokumentasjon eller skriftlig bekreftelse fra utførende med nødvendig fotodokumentasjon av skjulte membranløsninger.

2. ETASJER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel.

2. ETASJER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt og funnet tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist løse sokkelfliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få festet sokkelflisen.

Det er registrert flere sokkelfliser ved dør med svært dårlig feste til underlaget. Enkelte fliser er tilnærmet løse og bør festes på nytt eller skiftes for å hindre at de løsner ytterligere.

Tilstandsrapport



2. ETASJER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk med synlig membran i klemringen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.



2. ETASJER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil på vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

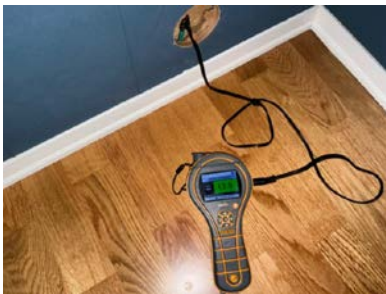
2. ETASJER > BAD

TGI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJER > STUE/KJØKKEN

TGI Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.



2. ETASJER > STUE/KJØKKEN

TGI Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Filter i kjøkkenvifta bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG I Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler og alder.



TG I Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast.
Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad. Friskluftsventiler i stue/kjøkken og spalteventiler i vinduer i soverommene.

TG I Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bad.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Oppgitt installasjonsår er byggeår. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gang. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.

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

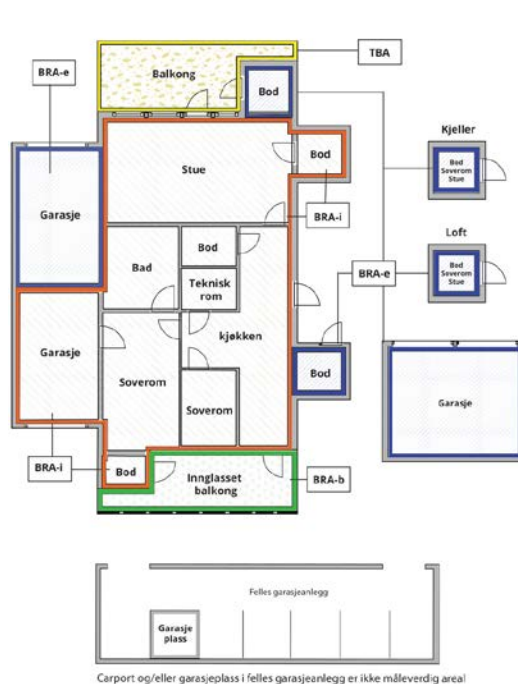
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasjer	70	9		79	11
SUM	70	9			11
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasjer	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Forsikringssak i forbindelse med lekkasje fra bad.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Hanne Holberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	389		0	8467.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fidjeåsen 8 D

Hjemmelshaver

Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG	988004448	U0101		Holberg Hanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.08.2026		Fremvist		Nei
Byggesak	10.10.2006		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:30

Sted: Lekeparken

**Hilsen styret i
Fidjeåsen Bomiljø Borettslag.**



Innkalling til ordinær generalforsamling i Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026, kl. 18:30

Sted: Lekeparken.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Forslag til valg av møteleder er Richard Lislevand

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Forslag til valg av protokollfører er Richard Lislevand

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Forslag til å signere protokollen sammen med møteleder er Mette Kristiansen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Det foretas opptelling av fremmøtte samt opptelling av eventuelle fullmakter

Forslag til vedtak: Britt fra styret noterer ned de som er tilstede, samt fullmakter. Antall påføres i protokoll.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Borettslaget har en god økonomi. Per 31.12.2025 har borettslaget disponible midler på kr 812 266, som tilsvarer ca. kr 19 000 per enhet. Dette er godt over anbefalt nivå.

I 2025 hadde borettslaget høyere kostnader enn budsjettet, noe som førte til at de disponible midlene ble redusert med kr 182 553. Avviket skyldes i hovedsak ekstraordinære vedlikeholdskostnader*.

I budsjettet for 2026 er det lagt inn generelle prisøkninger for forsikring, samt en reduksjon i strøm kostnader og kommunale avgifter.

Borettslaget har god likviditet.

* Merknad:

Det ble i 2025 overført kr. 230 000,00 fra vedlikeholdskonto til driftskonto for å dekke ekstraordinære kostnader til utbedringer i rekke 14. Det gjenstår nå 193 945,45 på vedlikeholdskonto.

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

4. Saker fra styret

Styret anbefaler å ta inn en endring i vedtektene. Årsaken til dette er ønske om tilbygg eller bygningsmessige endringer fra flere andelseiere. Altså noe som sier at boliger med tilbygg og eventuelle fremtidige tilbygg vil få en økning av felleskostnadene. Følgende tekst foreslås:

"Seksjonseiere som har oppført eller får godkjent oppført tilbygg som medfører økning i seksjonens bruksareal (BRA), kan pålegges å dekke den forholdsmessige andelen av sameiets økte felleskostnader som følge av tiltaket.

Fordelingen fastsettes på grunnlag av dokumentert økning i BRA, og skal stå i rimelig forhold til de merkostnader tiltaket påfører sameiet, herunder økte kostnader til vedlikehold, drift og forsikring.

Bestemmelsen gjelder både eksisterende og fremtidige tilbygg, forutsatt at tiltaket er eller blir godkjent av sameiet og offentlige myndigheter.

Seksjonseier hefter for utbedring av skader på felles bygningsmasse i den utstrekning skaden kan tilbakeføres til tiltaket"

Forslag til vedtak: Følgende vedtektsendring vedtas:

Seksjonseiere som har oppført eller får godkjent oppført tilbygg som medfører økning i seksjonens bruksareal (BRA), kan pålegges å dekke den forholdsmessige andelen av sameiets økte felleskostnader som følge av tiltaket.

Fordelingen fastsettes på grunnlag av dokumentert økning i BRA, og skal stå i rimelig forhold til de merkostnader tiltaket påfører sameiet, herunder økte kostnader til vedlikehold, drift og forsikring.

Bestemmelsen gjelder både eksisterende og fremtidige tilbygg, forutsatt at tiltaket er eller blir godkjent av sameiet og offentlige myndigheter.

Seksjonseier hefter for utbedring av skader på felles bygningsmasse i den utstrekning skaden kan tilbakeføres til tiltaket.

5. Saker fra eierne

Det er kommet inn to søknader om tilbygg/ endring av bolig. Disse må behandles av generalforsamling. Det må være 2/3-dels flertall i generalforsamling dersom sakene skal godkjennes/ vedtas.

5.1 Søknad om utvidelse av bod i underetasje. Fidjeåsen 4A

Andelseier 4A ønsker med dette å søke om godkjenning til å utvide et eksisterende rom i bolig.

Planen innebærer å bygge et tilbygg i mur (under bakkenivå) som en forlengelse av dagens rom. Påbygget vil bli utført på en slik måte at det ikke vil være synlig fra utsiden, da bakkenivået vil være i samme høyde som toppen av konstruksjonen. Eksisterende vindu i boden ønskes økt til 50x60 åpning. Dette medfører nytt vindu til å bli ca 10x20 cm større. Men siden dette er eneste enderekke av sin sort i borettslaget vil det ikke medføre noe visuelt forstyrrende. Vinduet er uansett knapt synlig pga mitt blomsterbed. Tiltaket vil dermed ikke påvirke byggets visuelle uttrykk eller områdets estetikk. Det er kun snakk om å bygge en kube som øker arealet av det som nå er bod. Tilbygget skal kun være i høyde av underetasjen. Jeg ser for meg å gå to meter ut hele lengden av boden. Det vil ta utvidelsen fra hjørnet av bygget og ca til enden av inngangsdøra. Ca 3,5m så totalt 7m2 utvidelse. Bodens areal går da fra nåværende 5,7m2 til ca 12,7m2 som vil være nok til at min sønn kan få en skikkelig seng og plass til pult og skap på rommet sitt. Han trives opplagt ikke med sitt nåværende rom og foretrekker helst å bo hos moren hans.

Alle kostnader og all risiko mht bygging/graving faller ene og alene på meg. Det er ingen andre enheter som kan bli påvirket om tilbygget dersom det ikke skulle bli helt tett. Da det ikke er garasje eller kjeller inntil tilbygget, uten om min egen underetasje. Jeg står ansvarlig for alle eventuelle direkte eller indirekte skader som måtte følge av utbyggingen. Jeg er også ansvarlig for å skaffe ferdigattest etter utbygging. Tilbygget vil ikke medføre krav om ekstra drenering. Men dette vil jeg sørge for blir gjort med tilsvarende eller bedre effekt enn dagens bygg.

Forslag er at jeg får tillatelse til å bygge på eksisterende bod som ikke vil medføre noen ulemper eller kostnader for andre enn meg selv. Graving og muring vil kun ta få dager og skal ikke medføre store ulemper eller støy for naboer. Noe lyd må påregnes under graving. Etter graving vil blomsterbedet bygges opp på nytt så nært original tilstand jeg får til. Fem år etter ferdigattest avholdes sluttbefaring på andelseiers regning.

Arbeidet vil bli utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og det vil bli lagt vekt på god kvalitet og hensyn til omkringliggende bygningsmasse. Tiltaket vil heller ikke medføre ulemper for naboer i form av innsyn, støy eller redusert tilgjengelighet. Nytt boareal tas med i kalkylen for min andel av fellesutgifter. 4A har innfridd fellesgjeld.

Jeg håper generalforsamlingen kan behandle søknaden positivt, og stiller gjerne til disposisjon dersom det er behov for ytterligere informasjon, tegninger eller dokumentasjon.

Med vennlig hilsen,

Sven von der Lippe
Fidjeåsen 4A

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver innhenter nødvendige tillatelser fra kommune og benytter godkjent firma til arbeidet

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dersom tiltaket utføres av godkjent firma og at nødvendige tillatelser innhentes så stiller styret seg positive til tiltaket

5.2 Søknad om tilbygg (på baksiden) i Fidjeåsen 4F

Hei

Jeg søker med dette styret / generalforsamlingen i Fidjeåsen Bomiljø Borettslag om tillatelse til å bygge et lite tilbygg i tilknytning til min bolig – Fidjeåsen 14F.

Tilbygget er planlagt reist på baksiden av min bolig og vil derfor ikke bli synlig, eller være til sjenanse for beboerne i borettslaget. Jeg har hatt dialog med de to nærmeste berørte naboene, og begge stiller seg positive til tiltaket.

Tilbygget skal inneholde et toalett, samt vask / servant og benyttes som toalett / bad, - men det skal ikke innredes med dusj eller bygges som våtrom. Tilbygget vil bli ca. 190 cm x 170-180 cm stort, slik at tilbygget vil medføre en økning i boligens areal på ca. 2 m². (Tykke vegger tar mye areal)

Videre har jeg vært i møte med Kristiansand kommune og har fått bekreftet at tilbygget vil være innenfor byggegrensene, i henhold til reguleringsplanen og ikke er et søknadspliktig tiltak.

Det er derfor opp til generalforsamlingen i borettslaget å tillate tiltaket.

Byggmester, rørlegger og elektriker har også vært innom på befaring for å vurdere mulighetene for å løse elektro og VVS-arbeid, i tillegg til selve tilbygget på best mulig måte. Dersom generalforsamlingen godkjenner tiltaket er det selvfølgelig byggmester, samt elektriker / rørlegger som vil utføre/stå ansvarlige for arbeidet. Jeg avventer p.t. endelig tilbud fra håndverkerne, men har avtale om evt. oppstart av arbeidet (forutsatt tillatelse og akseptabelt prisnivå) tidlig i mai, med mål om at alt arbeidet skal være ferdig innen 1. juni.

Jeg er innforstått med at en økning i boligens areal vil medføre en høyere «eierbrøk» ved beregning av felleskostnader mv.

Håper generalforsamlingen stiller seg positive til tiltaket!

Dersom det er spørsmål til tiltaket, er det bare å ta kontakt.

Mvh
Trond A Johansen
Fidjeåsen 14F
epost: trond.johansen@gmail.com
mobil: 99701166

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver avklarer evt. søknadsplikt med kommunen og benytter godkjent firma til arbeidet

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dersom tiltaket utføres av godkjent firma og at nødvendige tillatelser er avklart, så stiller styret seg positive til tiltaket. Det er også tidligere gitt tillatelse til et lignende tiltak i en annen boligenhet i rekke 14.

6. Styrehonorar

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis for perioden april 2024 - april 2025.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 55 000.
Styrehonorar er som tidligere år kr. 30 000 for styreleder og 10 000 for styremedlemmer. Vara mottar kr 5000 for et år.
Generalforsamling godkjenner utbetaling for perioden april 2024 april 2025.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i perioden 2024-2026 bestått av:

Styreleder, Terje Tverberg
Styremedlem, Richard Lislevand
Styremedlem, Britt Karin Tendvall
Varamedlem, Trond Johansen

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

For kommende 2-årsperiode stiller det eksisterende styret til valg, men med noe rokking mellom roller.

Forslag er:

Styreleder, Trond Johansen
Styremedlem, Richard Lislevand
Styremedlem, Britt Karin Tendvall
Styremedlem, Terje Tverberg

Det velges da ikke vara for kommende to-årsperiode. Styrehonorar justeres til totalt kr. 60.000 for perioden 2026-2027.

Dersom andre ønsker å stille, kan dette tas opp på generalforsamling.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Trond Johansen

7.2 Valg av styremedlemmer

For å sikre en god overgang mellom styreledere, foreslås det at styret for kommende 2-års periode økes til 3 styremedlemmer i tillegg til ny styreleder.

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer for to år foreslås:

Styremedlem, Richard Lislevand
Styremedlem, Britt Karin Tendvall
Styremedlem, Terje Tverberg

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Dersom styret består av totalt 4 personer i perioden, vil det ikke være nødvendig med vara.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Fidjeåsen Bomiljø Borettslag torsdag 23.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Fidgeåsen Bomiljø Borettslag 2025

Fidgeåsen Bomiljø Borettslag (org. nr: 988004448) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Terje Tverberg, Fidgeåsen 12 B
Styremedlem, Richard Lislevand, Fidgeåsen 14 I
Styremedlem, Britt Karin Tendvall, Fidgeåsen 6 D
Varamedlem, Trond Johansen, Fidgeåsen 14 F

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

Resultatrapport klient 57 Fidgeåsen Bomiljø Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 237 896	1 237 896	1 237 000	1 277 550
Inndekning av renter		959 525	1 101 841	1 057 731	846 090
Inndekning av ord. avdrag		1 447 425	1 453 782	1 511 063	1 525 712
Inndekning av IN avdrag	0	644 166	1 552 251	0	0
Innbetalt kabel TV		249 123	239 112	221 400	253 900
Leieinntekt parkering		4 800	4 800	4 800	4 800
Vedlikeholdsfond		100 224	100 224	100 000	100 000
Innbetalte dugnadspenger		20 664	20 664	20 600	20 664
Andre driftsinntekter	1	120 294	72 996	72 400	79 400
Sum inntekter		4 784 117	5 783 566	4 224 994	4 108 116
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 063	11 438	11 900	9 700
Styre honorar	3	55 000	55 000	55 000	55 000
Forretningsfører honorar		88 915	83 636	85 000	89 000
Kontingent boligbyggelag		11 750	11 750	11 750	12 200
Vaktmestertjenester		9 350	9 263	12 400	12 000
Lønn	4	37 195	24 591	22 400	44 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	13 000	11 222	10 913	8 455
Vedlikehold/serviceavtaler	5	455 459	148 733	234 856	276 000
Kabel-tv		254 802	220 909	221 400	253 900
Bredbånd/lp-telefon/kollektiv internett		2 905	7 053	5 900	4 600
Forsikring		229 486	208 524	229 400	243 000
Kommunale avgifter		667 016	638 657	642 900	636 000
Strøm		109 885	95 643	106 800	85 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 903	18 057	11 200	7 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 478	0	0	3 000
Andre driftsutgifter	6	7 227	7 625	6 381	7 200
Sum driftskostnader		1 962 433	1 552 100	1 668 200	1 747 455
Driftsresultat		2 821 684	4 231 466	2 556 793	2 360 661
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		34 646	43 113	0	0
Annen finansinntekt		12 003	12 839	12 000	15 600
Rentekostnad		958 399	1 102 356	1 057 731	846 350
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-911 750	-1 046 404	-1 045 731	-830 750
Arsresultat	7, 8	1 909 934	3 185 062	1 511 062	1 529 911
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 909 934	-3 185 062	1 511 062	1 529 911
Sum disponering av resultat		-1 909 934	-3 185 062	1 511 062	1 529 911

Balanserapport klient 57 Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	78 899 000	78 899 000
Andre fellesanlegg	9, 10	70 422	70 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		78 969 422	78 969 422
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 970	6 896
Andre fordringer	11	193 570	157 755
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		747 544	944 802
Sum omløpsmidler	7	959 084	1 109 454
SUM EIENDELER		79 928 506	80 078 876

Balanserapport klient 57 Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 100	4 100
Annen egenkapital		34 713 370	34 713 370
Årets resultat		1 909 934	0
Sum egenkapital	8	36 627 404	34 717 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	16 096 769	17 641 277
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	2 617 515	3 165 495
Borettsinnskudd	10, 12	24 440 000	24 440 000
Sum langsiktig gjeld		43 154 284	45 246 771
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		73 741	49 447
Leverandørgjeld		65 979	58 920
Skyldig off. myndigheter		563	372
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 985	2 635
Påløpne renter		2 550	3 260
Sum kortsiktig gjeld	7	146 818	114 634
Sum gjeld		43 301 102	45 361 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 928 506	80 078 876

Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

27.03.2026

(Signert elektronisk)

Terje Tverberg
Styreleder

Richard Lislevand
Styremedlem

Britt Karin Tendvall
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av el-bil lading kr 86 529,- samt oppgjør ifbm. en gammel inkassosak som har vært under langtidsovervåkning hos Lowell kr 33 765,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 063	11 438
Sum	12 063	11 438

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	55 000	55 000
Sum	55 000	55 000

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	33 210	21 956
5150 Opptjente feriepenger	3 985	2 635
5400 Arbeidsgiveravgift	12 438	10 851
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	562	372
Sum	50 195	35 813

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utover styrehonorar utbetalt kr. 5 175,- i lønn til et varamedlem i 2025.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	346 553	28 485
6601 Garasje Vedlikehold	50 871	3 261
6604 Vedlikehold elektro	4 918	24 125
6605 Vedlikehold utv. anlegg	4 200	24 726
6609 Kjøp av maling	7 025	0
6614 Egenandel skader	0	30 000
6623 Vedlikehold boder	0	8 803
6626 Skadedyrkontroll	14 079	9 083
6630 Brøyting	12 313	13 500
6633 Erstatning forsikringsaker	0	-5 250
6690 Dugnadsutbetalinger	15 500	12 000
Sum	455 459	148 733

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	2 706	2 706
7770 Bankomkostninger	1 928	1 561
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	717	1 483
Sum	7 227	7 625

Note 6 - Andre driftsutgifter

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	994 820	816 096
Årets resultat	1 909 934	3 185 062
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 092 487	-3 006 338
B. Årets endringer i disponible midler	-182 553	178 724
C. Disponible midler UB	812 266	994 820
Omløpsmidler	959 084	1 109 454
- Kortsiktig gjeld	146 818	114 634
Disponible midler 31.12	812 266	994 820

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	4 100	4 100
Annen egenkapital 01.01	34 713 370	31 528 308
Årets resultat	1 909 934	3 185 062
Sum egenkapital 31.12	36 627 404	34 717 470

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Søppelboder	EL bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 840 000	70 422	59 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 840 000	70 422	59 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	78 840 000	70 422	59 000
Anskaffelsesår :	2006	2008	2018
Antatt levetid i år :			

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

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	43 154 284	45 246 771
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	8 996 002	9 252 806
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	78 969 422	78 969 422

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for 2026 samt tilgodehavende fra Klare Finans.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken	Sparebanken Norge
Lånenummer:	114999741	30008735960
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2007
Rentesats:	4.354 %	5.25 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 4,304%	Flytende rente nominell 5,20%
Beregnet innfridd:	30.06.2037	25.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	34 030 000	20 370 000
Lånesaldo 01.01:	17 641 277	3 165 495
Avdrag i perioden:	1 544 508	547 980
Lånesaldo 31.12:	16 096 769	2 617 515
Andelssaldo 01.01:	3 826 757	5 749 872
Innbetalt IN i perioden:	463 051	181 115
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	234 590	666 381
Andelssaldo 31.12:	4 055 218	5 264 607
Sum pantegjeld for lån:	20 151 987	7 882 122

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114999741	16	518 617	8 297 872
	16	463 051	7 408 816
	1	390 073	390 073
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008735960	9	202 849	1 825 641
	4	181 115	724 460
	1	67 417	67 417

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

Lånet i Husbanken var avdragsfritt frem til juni 2012, og 30.06.12 ble det betalt et avdrag til Husbanken på kr. 587.354,00. Borettslaget søkte deretter Husbanken om å få forlenget den avdragsfrie perioden fram til 31.12.2015 og forlenget innfrielsesdatoen med 5 år fra 30.06.2032 til 30.06.2037. Dette ble innvilget av Husbanken.

Lånet i Husbanken var avdragsfritt frem til 31.12.2015 og avdrag ble krevd inn forskuddsvis fra eierne fra og med 01.07.2015.

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.
Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.
Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for Fidjeåsen Bomiljø Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

Styreleder	Terje Tverberg (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Britt Karin Tendvall (sign.)	28.03.2026
Styremedlem	Richard Lislevand (sign.)	04.04.2026

Til generalforsamlingen i Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fidjeåsen Bomiljø Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 8. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-08 14:51:19 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

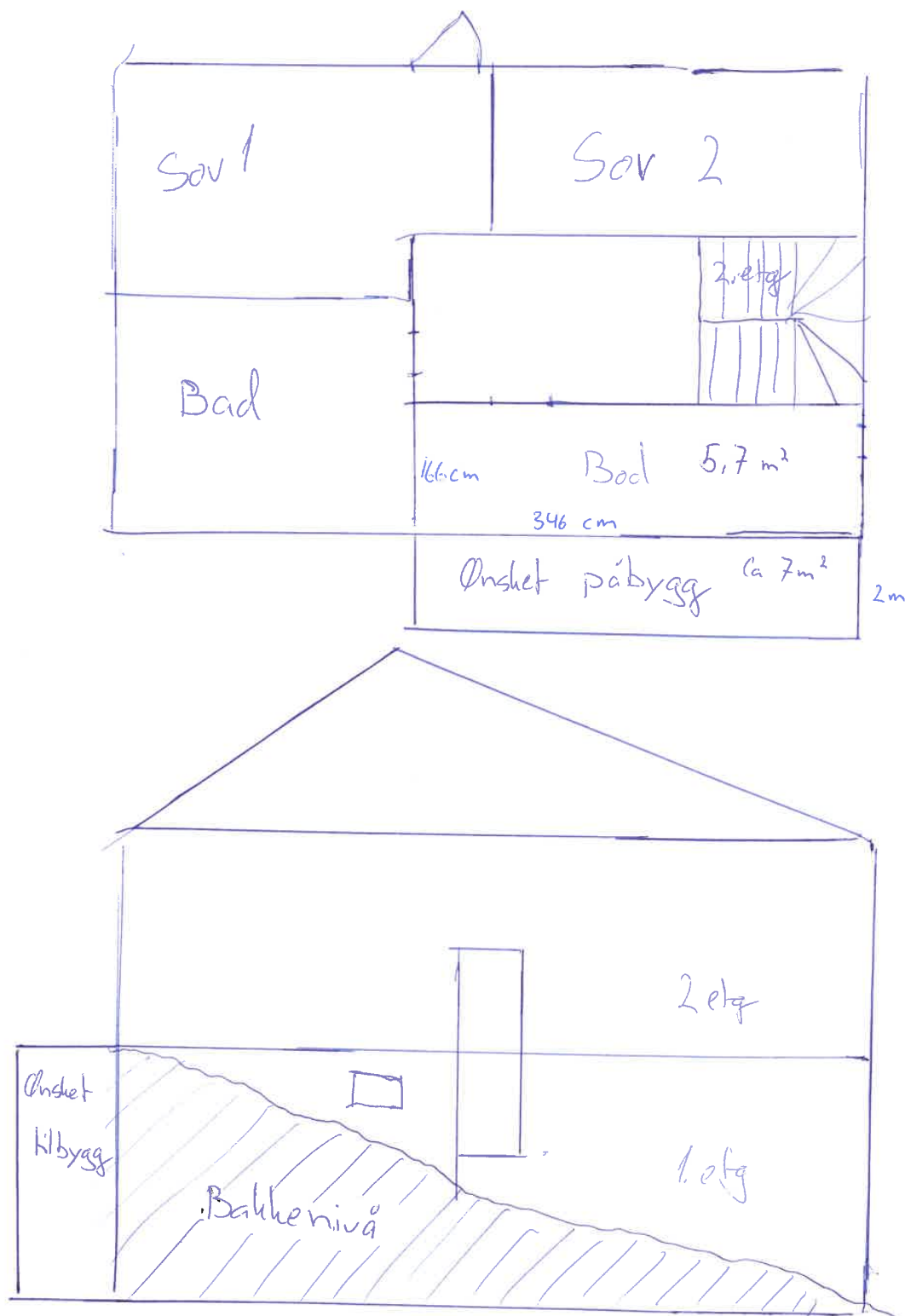


This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



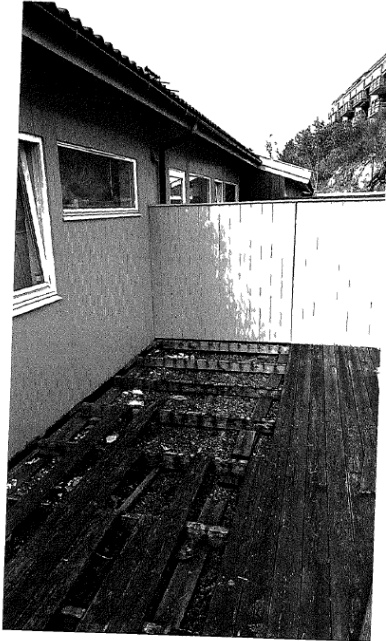


Fig. 1 – nåsituasjon fra siden

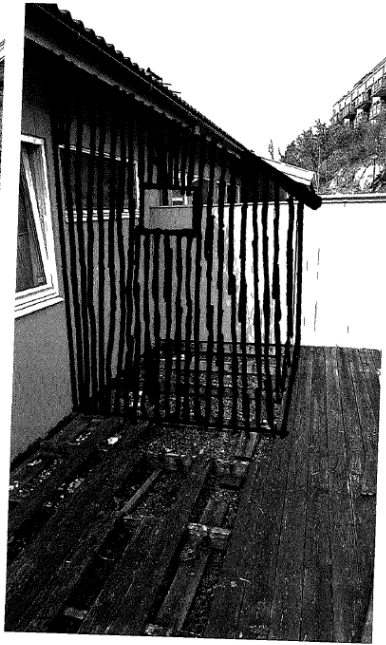


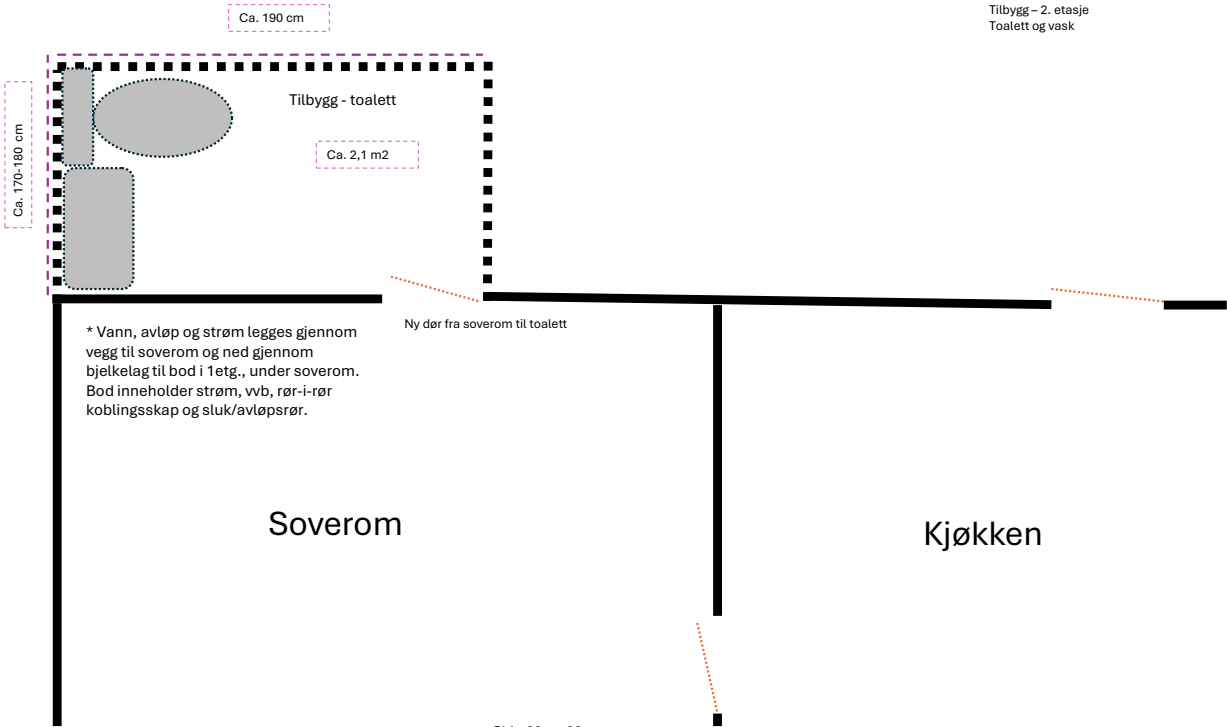
Fig. 2 – tilbygg fra siden



Fig. 3 – nåsituasjon forfra



Fig. 4 – tilbygg forfra



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fidjeåsen Bomiljø Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:30 - Lekeparken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forslag til valg av møteleder er Richard Lislevand

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Richard Lislevand

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Forslag til valg av protokollfører er Richard Lislevand

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Richard Lislevand

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Forslag til å signere protokollen sammen med møteleder er Mette Kristiansen

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Mette Kristiansen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Det foretas opptelling av fremmøtte samt opptelling av eventuelle fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 21

Antall fullmakter: 1

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Borettslaget har en god økonomi. Per 31.12.2025 har borettslaget disponible midler på kr 812 266, som tilsvarer ca. kr 19 000 per enhet. Dette er godt over anbefalt nivå.

I 2025 hadde borettslaget høyere kostnader enn budsjettet, noe som førte til at de disponible midlene ble redusert med kr 182 553. Avviket skyldes i hovedsak ekstraordinære vedlikeholdskostnader*.

I budsjettet for 2026 er det lagt inn generelle prisøkninger for forsikring, samt en reduksjon i strømkostnader og kommunale avgifter.

Borettslaget har god likviditet.

* Merknad:

Det ble i 2025 overført kr. 230 000,00 fra vedlikeholdskonto til driftskonto for å dekke ekstraordinære kostnader til utbedringer i rekke 14. Det gjenstår nå 193 945,45 på vedlikeholdskonto.

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

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Styret anbefaler å ta inn en endring i vedtektene. Årsaken til dette er ønske om tilbygg eller bygningsmessige endringer fra flere andelseiere. Altså noe som sier at boliger med tilbygg og eventuelle fremtidige tilbygg vil få en økning av felleskostnadene. Følgende tekst foreslås:

"Seksjonseiere som har oppført eller får godkjent oppført tilbygg som medfører økning i seksjonens bruksareal (BRA), kan pålegges å dekke den forholdsmessige andelen av sameiets økte felleskostnader som følge av tiltaket.

Fordelingen fastsettes på grunnlag av dokumentert økning i BRA, og skal stå i rimelig forhold til de merkostnader tiltaket påfører sameiet, herunder økte kostnader til vedlikehold, drift og forsikring.

Bestemmelsen gjelder både eksisterende og fremtidige tilbygg, forutsatt at tiltaket er eller blir godkjent av sameiet og offentlige myndigheter.

Seksjonseier hefter for utbedring av skader på felles bygningsmasse i den utstrekning skaden kan tilbakeføres til tiltaket"

Forslag til vedtakFølgende vedtektsendring vedtas:

Seksjonseiere som har oppført eller får godkjent oppført tilbygg som medfører økning i seksjonens bruksareal (BRA), kan pålegges å dekke den forholdsmessige andelen av sameiets økte felleskostnader som følge av tiltaket.

Fordelingen fastsettes på grunnlag av dokumentert økning i BRA, og skal stå i rimelig forhold til de merkostnader tiltaket påfører sameiet, herunder økte kostnader til vedlikehold, drift og forsikring.

Bestemmelsen gjelder både eksisterende og fremtidige tilbygg, forutsatt at tiltaket er eller blir godkjent av sameiet og offentlige myndigheter.

Seksjonseier hefter for utbedring av skader på felles bygningsmasse i den utstrekning skaden kan tilbakeføres til tiltaket.

Vedtak:

Følgende vedtektsendring vedtas:

Seksjonseiere som har oppført eller får godkjent oppført tilbygg som medfører økning i seksjonens bruksareal (BRA), kan pålegges å dekke den forholdsmessige andelen av sameiets økte felleskostnader som følge av tiltaket.

Fordelingen fastsettes på grunnlag av dokumentert økning i BRA, og skal stå i rimelig forhold til de merkostnader tiltaket påfører sameiet, herunder økte kostnader til vedlikehold, drift og forsikring.

Bestemmelsen gjelder både eksisterende og fremtidige tilbygg, forutsatt at tiltaket er eller blir godkjent av sameiet og offentlige myndigheter.

Seksjonseier hefter for utbedring av skader på felles bygningsmasse i den utstrekning skaden kan tilbakeføres til tiltaket.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

5. Saker fra eierne

5.1 Søknad om utvidelse av bod i underetasje. Fidjeåsen 4A

Andelseier 4A ønsker med dette å søke om godkjenning til å utvide et eksisterende rom i bolig.

Planen innebærer å bygge et tilbygg i mur (under bakkenivå) som en forlengelse av dagens rom. Påbygget vil bli utført på en slik måte at det ikke vil være synlig fra utsiden, da bakkenivået vil være i samme høyde som toppen av konstruksjonen. Eksisterende vindu i boden ønskes økt til 50x60 åpning. Dette medfører nytt vindu til å bli ca 10x20 cm større. Men siden dette er eneste enderekke av sin sort i borettslaget vil det ikke medføre noe visuelt forstyrrende. Vinduet er uansett knapt synlig pga mitt blomsterbed. Tiltaket vil dermed ikke påvirke byggets visuelle uttrykk eller området estetik. Det er kun snakk om å bygge en kube som øker arealet av det som nå er bod. Tilbygget skal kun være i høyde av underetasjen. Jeg ser for meg å gå to meter ut hele lengden av boden. Det vil ta utvidelsen fra hjørnet av bygget og ca til enden av inngangsdøra. Ca 3,5m så totalt 7m2 utvidelse. Bodan går da fra nåværende 5,7m2 til ca 12,7m2 som vil være nok til at min sønn kan få en skikkelig seng og plass til pult og skap på rommet sitt. Han trives opplagt ikke med sitt nåværende rom og foretrekker helst å bo hos moren hans.

Alle kostnader og all risiko mht bygging/graving faller ene og alene på meg. Det er ingen andre enheter som kan bli påvirket om tilbygget dersom det ikke skulle bli helt tett. Da det ikke er garasje eller kjeller inntil tilbygget, uten om min egen underetasje. Jeg står ansvarlig for alle eventuelle direkte eller indirekte skader som måtte følge av utbyggingen. Jeg er også ansvarlig for å skaffe ferdigattest etter utbygging. Tilbygget vil ikke medføre krav om ekstra drenering. Men dette vil jeg sørge for blir gjort med tilsvarende eller bedre effekt enn dagens bygg.

Forslag er at jeg får tillatelse til å bygge på eksisterende bod som ikke vil medføre noen ulemper eller kostnader for andre en meg selv . Graving og muring vil kun ta få dager og skal ikke medføre store ulemper eller støy for naboer. Noe lyd må påregnes under graving. Etter graving vil blomsterbedet bygges opp på nytt så nært original tilstand jeg får til. Fem år etter ferdigattest avholdes sluttbefaring på andelseiers regning.

Arbeidet vil bli utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og det vil bli lagt vekt på god kvalitet og hensyn til omkringliggende bygningsmasse. Tiltaket vil heller ikke medføre ulemper for naboer i form av innsyn, støy eller redusert tilgjengelighet. Nytt boareal tas med i kalkylen for min andel av fellesutgifter. 4A har innfridd fellesgjeld.

Jeg håper generalforsamlingen kan behandle søknaden positivt, og stiller gjerne til disposisjon dersom det er behov for ytterligere informasjon, tegninger eller dokumentasjon.

Med vennlig hilsen,

Sven von der Lippe
Fidjeåsen 4A

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver innhenter nødvendige tillatelser fra kommune og benytter godkjent firma til arbeidet

Vedtak:

Vedtak: Tiltaket godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver innhenter nødvendige tillatelser fra kommune og benytter godkjent firma til arbeidet

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

5.2 Søknad om tilbygg (på baksiden) i Fidjeåsen 4F

Hei

Jeg søker med dette styret / generalforsamlingen i Fidjeåsen Bomiljø Borettslag om tillatelse til å bygge et lite tilbygg i tilknytning til min bolig – Fidjeåsen 14F.

Tilbygget er planlagt reist på baksiden av min bolig og vil derfor ikke bli synlig, eller være til sjenanse for beboerne i borettslaget. Jeg har hatt dialog med de to nærmeste berørte naboene, og begge stiller seg positive til tiltaket.

Tilbygget skal inneholde et toalett, samt vask / servant og benyttes som toalett / bad, - men det skal ikke innredes med dusj eller bygges som våtrom. Tilbygget vil bli ca. 190 cm x 170-180 cm stort, slik at tilbygget vil medføre en økning i boligens areal på ca. 2 m². (Tykke vegger tar mye areal)

Videre har jeg vært i møte med Kristiansand kommune og har fått bekreftet at tilbygget vil være innenfor byggegrensene, i henhold til reguleringsplanen og ikke er et søknadspliktig tiltak.

Det er derfor opp til generalforsamlingen i borettslaget å tillate tiltaket.

Byggmester, rørlegger og elektriker har også vært innom på befaring for å vurdere mulighetene for å løse elektro og VVS-arbeid, i tillegg til selve tilbygget på best mulig måte. Dersom generalforsamlingen godkjenner tiltaket er det selvfølgelig byggmester, samt elektriker / rørlegger som vil utføre/stå ansvarlige for arbeidet. Jeg avventer p.t. endelig tilbud fra håndverkerne, men har avtale om evt. oppstart av arbeidet (forutsatt tillatelse og akseptabelt prisnivå) tidlig i mai, med mål om at alt arbeidet skal være ferdig innen 1. juni.

Jeg er innforstått med at en økning i boligens areal vil medføre en høyere «eierbrøk» ved beregning av felleskostnader mv.

Håper generalforsamlingen stiller seg positive til tiltaket!

Dersom det er spørsmål til tiltaket, er det bare å ta kontakt.

Mvh
Trond A Johansen
Fidjeåsen 14F
epost: trond.johansen@gmail.com
mobil: 99701166

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver avklarer evt. søknadsplikt med kommunen og benytter godkjent firma til arbeidet

Vedtak:

Vedtak: Tiltaket godkjennes under forutsetning av at tiltakshaver avklarer evt. søknadsplikt med kommunen og benytter godkjent firma til arbeidet

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis for perioden april 2024 - april 2025.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 55.0000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak Som styreleder for to år foreslås: Trond Johansen

Vedtak:

Vedtak: Trond Johansen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

For å sikre en god overgang mellom styreledere, foreslås det at styret for kommende 2-års periode økes til 3 styremedlemmer i tillegg til ny styreleder.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Styremedlem, Richard Lislevand
Styremedlem, Britt Karin Tendvall
Styremedlem, Terje Tverberg

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak; Dersom styret består av totalt 4 personer i perioden, vil det ikke være nødvendig med vara.

Vedtak:

Vedtak: Ingen varamedlemmer velges for kommende år

Protokoll for Fidjeåsen Bomiljø Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Richard Lislevand (sign.)	29.04.2026
Sekretær	Richard Lislevand (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Mette Kristiansen (sign.)	29.04.2026

Vedtekter

for Fidjeåsen Bomiljø borettslag org nr 988 004 448 tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 27.01.05, sist endret 23.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Særlig om utvendig vedlikehold

- (1) Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold av bygningene, men husvask og maling utføres av andelseier på egen del av bygningene. Maling skal skje samme år og periode for hele borettslaget og tidspunkt vurderes av styret ut fra slitasje og generelt vedlikeholdsbehov. Maling kjøpes inn av borettslaget, som også bestemmer fargen. Malerkoster og lignende kjøpes inn av andelseier. Hvis maling ikke blir utført i tilstrekkelig grad, kan styret gi andelseier en frist med å få malt sin del. Og dersom fristen ikke overholdes, skal styret

engasjere fagfolk til å gjøre jobben på andelseiers regning. Kostnaden dekkes av andelseier via ekstra innkreving over fellesutgiftene.

- (2) Tilbygg og endringer i fasaden skal behandles i generalforsamling. Andelseier skal søke om generalforsamlingens godkjenning, og søknaden må være vedlagt tegninger. Bygningsmessige endringer krever 2/3 flertall. Generalforsamlingen tar stilling til hvem som skal ha ansvar for det utvendige vedlikeholdet av tiltaket. Normalen vil være at borettslaget overtar ansvaret på samme måte som for resten av bygningene, men at andelseiers andel av felleskostnadene (andelsbrøk) økes noe tilsvarende forventet økt fremtidig vedlikehold. Generalforsamlingen tar stilling til endring i andelsbrøk for hvert enkelt tilfelle. Styret kan kreve at arbeidene skal utføres av fagfolk. Dersom det i etterkant skulle oppstå ekstra vedlikeholdskostnader som følge av at arbeidet ikke er gjort fagmessig og av fagfolk, så vil andelseier bli belastet for kostnadene ved dette. Ved eventuelt salg trer ny andelseier inn i tidligere eiers posisjon, og overtar dette ansvaret overfor borettslaget.
- (3) Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av borettslagets tomt. Men den del av tomten som naturlig hører til den enkelte andel vedlikeholdes av andelseier. Dersom styret finner at andelseier ikke vedlikeholder sin del innenfor normal standard, så kan styret gi andelseier en frist til å få utført vedlikeholdet på sin del. Og dersom fristen ikke overholdes, skal styret

engasjere andre til å gjøre jobben på andelseiers regning. Kostnaden dekkes av andelseier via ekstra innkreving over fellesutgiftene.

- (4) Bygningsmessige konstruksjoner på tomten skal søkes om til generalforsamlingen på samme måte som tilbygg. Dette gjelder for eksempel frittliggende bod, frittliggende garasje og mur/trapp/platting. Det samme gjelder sprengning, graving og andre vesentlige endringer på tomten. Men for slike frittstående konstruksjoner, inkludert plattinger inntil bygningen, vil det alltid være andelseier som har vedlikeholdsplikten, jfr. forrige avsnitt.
- (5) Den enkelte andelseier har eksklusiv rett til bruk av uteoppholdsarealer i form av balkonger/terrasser på den enkelte bolig samt den delen av terrenget som er i direkte tilknytning til den enkelte bolig. Slikt areal er avgrenset av gang/kjøreveier, murer, gjerder ol. For leiligheter hvor to leiligheter deler hageparsell gjelder at leiligheten i 1. etasje disponerer den delen av hagen som går fra husveggen og ut til midt på plenen. Samme prinsipp gjelder for vedlikehold av det utvendige areal. Det utvendige areal som disponeres av andelseier skal også vedlikeholdes av andelseier.
- (6) Der flere andelseiere deler samme inngang/ oppgang skal alle dele likt på snømaking og plenklipping.

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Andelseierne har selv ansvar for vedlikehold og reparasjon av utekraner. Der to leiligheter deler utekran (rekke 8, 10 og 12) er begge andelseiere (over og under) sammen ansvarlig for vedlikehold og eventuelle kostnader til utbedring (Leiligheter over har rett til å bruke utekran ved leiligheten under)

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
- (3) Seksjonseiere som har oppført eller får godkjent oppført tilbygg som medfører økning i seksjonens bruksareal (BRA), kan pålegges å dekke den forholdsmessige andelen av sameiets økte felleskostnader som følge av tiltaket. Fordelingen fastsettes på grunnlag av dokumentert økning i BRA, og skal stå i rimelig forhold til de merkostnader tiltaket påfører sameiet, herunder økte kostnader til vedlikehold, drift og forsikring. Bestemmelsen gjelder både eksisterende og fremtidige tilbygg, forutsatt at tiltaket er eller blir godkjent av sameiet og offentlige myndigheter. Seksjonseier hefter for utbedring av skader på felles bygningsmasse i den utstrekning skaden kan tilbakeføres til tiltaket den

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

- (4) Styret kan på vegne av generalforsamling ta avgjørelser i saker hvor andelseier søker om enkle utvendige endringer som eksempelvis levegg eller gjerde. Avgjørelser skal skje i henhold til gjeldende boregler/ husordensregler og fastsatte standarder for slike tiltak.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd, salg eller kjøp av fast eiendom,
 3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over Vanlig 4. forvaltning,
 4. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Diverse vedtektsendringer besluttet i generalforsamling 21.04.22

12-1 Bruk av felles garasjeanlegg

- (1) I felles garasjeanlegg er det kun bil eventuelt båt og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/ skistativ/ skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy samt dekk/ hjul. Sykler kan også oppbevares.
- (2) Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Herunder bensin og gass. Det er tillatt med maling, spylervæske og olje.
- (3) Det skal ikke utføres bilreparasjoner, reparasjoner på andre motorkjøretøy eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget. Det er tillatt å bytte dekk og rengjøre bil innvendig. Utvending vask må skje utenfor garasje.
- (4) Det er kun tillatt å parkere bil, moped, motorsykel, sykler eller oppbevare biltilbehør på egen garasjeplass. Ikke på fellesareal eller andres plasser.
- (5) Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats. Normal bruk med hyller bak bil etc. er tillatt.
- (6) Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

12-2 Generelt om støy og bruk av motorredskap

- (1) Enhver andelseier plikter å ta hensyn til naboer i forhold til støy og sjenerende atferd. Alle andelseiere skal gjøre seg kjent med ordensreglene for borettslaget og følge disse.

- (2) Det er ikke tillatt med langvarig bruk av motorredskap som motorsag, ryddesag eller tilsvarende som kan virke sjenerende for naboer uten at dette avklares med styret i forkant. Normal kortvarig og begrenset bruk av motorredskap til vanlige vedlikeholdsaktiviteter som plenklipping, rydding etc. er tillatt.

BOREGLER

FOR

FIDJEÅSEN BOMILJØ BORETTSLAG

(Vedtatt i generalforsamling 20.6.2007)

Borettslagets eiendom

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og, etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.

Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor borettslagets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes.

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er meldeplikt til styret.

Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av borettslagets boregler.

Fellesarealer

- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.
- I fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler etc.

Bruk av veranda

- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning at det av sikkerhetsmessige grunner utvises det største forsiktighet.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leilighetene til andre, må styret orienteres og gjeldende regler legges til grunn.

Bruksoverlating er tillatt innenfor borettslagslovens bestemmelser.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lovverk.

Den enkelte beboer må beflitte seg på å vise hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.



Klungland, Toralv Byggmester
Postboks 1160
4683 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608685-3
200500847

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 10102006

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	FIDJEÅSEN 8A – 8H	Eiendom:	95/389
Tiltakshaver:	Fidje Bomiljø AS, c/o Norsk Miljøgjenvinning	Adresse:	Mjåvannsveien 68, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Klungland, Toralv Byggmester	Adresse:	Postboks 1160, 4683 SØGNE
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Arkade AS
Elvegata 18
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200500847-2

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 06.05.2005

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Fidjeåsen 8a,8b,8c,8d,8e,8f,8g,8h	Eiendom:	95/389/0/0
Tiltakshaver:	Fidje Bomiljø AS, c/o Norsk Energigjenvinning AS	Adresse:	Mjåvannsveien 68, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Arkade AS	Adresse:	Elvegata 18, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltaksstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger revidert 15.02.2005 og revidert bebyggelsesplan datert 19.04.2005 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om tillatelse til oppføring av et bygg med 8 boenheter. Bygget er i 2 etasjer. Hver boenhet har et bruksareal på 69 m². Det søkes også om 8 stk utvendig boder med bruksareal på ca 5 m² pr stk.

Det foreligger ikke protester til dette bygget i søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av et bygg med 8 boenheter i Fidjeåsen 8 a,b,c,d,e,f,g og h. Bygget er i 2 etasjer. Hver boenhet har et bruksareal på 69 m². Det skal også oppføres 8 utvendige boder med bruksareal på ca 5 m² pr stk. Tiltaket er i samsvar med revidert bebyggelsesplan.

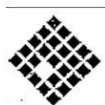
Vi gjør oppmerksomme på at grunnarbeider for de enkelte tomter må belegges med ansvar både for prosjektering, utførelse og kontroll av disse. Dette er ikke med i godkjenningen av de tekniske anleggene.

Vi gjør videre oppmerksomme på reguleringsbestemmelsenes § 12 rekkefølgebestemmelser, se under igangsetting.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Tømmerstø felt Fidje. Godkjent 16.09.1998

Bebyggelsesplan for Tømmerstø felt Fidje delområde B2/B7 godkjent 29.03.2001, endret for felt BB1 og BB2 03.06.2004, med mindre vesentlig reguleringsendring av 21.04.2005.



Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing definert som ok gulv underetasje godkjennes på cote + 26,4 moh (8a og 8c), cote +29,9 moh(8e) og cote + 27,9 moh (8g).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

Protester/bemerkninger:

Hele feltet er nabovarslet under ett. Det foreligger ikke protester på dette bygget.

Uttalelser fra annen myndighet:

Oppmålingsvesenet har tildelt bygget adressene: Fidjeåsen 8a,8b,8c,8d,8e,8f,8g og 8h.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket er i samsvar med presiseringen av bebyggelsesplanen som er vedtatt som en mindre vesentlig reguleringsendring 21.04.2005.

Avfall:

Byggeavfall må behandles i henhold til «Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes for godkjenning.
2. Avfallsplan for behandling av bygningsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Brukstillatelser/ferdigattest kan ikke gis før :
 - a. Nødvendig støyskjermingstiltak er utført
 - b. Sandlek merket LEK 6 er ferdig opparbeidet

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":
Arkade Arkitektkontor

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 32.900,- må innbetales.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Klungland, Toralv Byggmester
Postboks 1160
4683 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200500847-5

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 28.06.2005

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	Fidjeåsen 8a-8h (bygg D)	Eiendom:	95/389/0/0
Tiltakshaver:	Fidje Bomiljø As, c/o Norsk Energigjenvinning AS	Adresse:	Mjåvannsveien 68, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Klungland, Toralv Byggmester	Adresse:	Postboks 1160, 4683 SØGNE
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

Endringen omfatter kun skifte av ansvarlig søker.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 06.05.2005

Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse for denne husgruppen.

Endringsøknaden:

Endringen omfatter kun skifte av ansvarlig søker. Arkade utgår, byggmester Toralv Klungland AS overtar etter rammetillatelsen ble godkjent.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":
Byggmester Toralv Klungland AS

Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

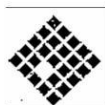
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Klungland, Toralv Byggmester
Postboks 1160
4683 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200500847-8

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 07.10.2005

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak. Kontrolltiltak gjennomføres for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	Fidjeåsen 8a,8b,8c,8d,8e,8f,8g,8h	Eiendom:	95/389/0/0
Tiltakshaver:	Fidje Bomiljø AS, c/o Norsk Energigjenvinning AS	Adresse:	Mjåvannsveien 68, 4628 KRISTIANSAND S
Søker:	Klungland, Toralv Byggmester	Adresse:	Postboks 1160, 4683 SØGNE
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 06.05.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest.

Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 må innsendes

Ansvarlig foretak/gebyr:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Rørleggerservice AS, gebyr kr. 280,-

Landmåler Sør. Gebyr kr 280,-

Terrengtransport AS, gebyr kr. 280,-

Mur i Sør AS, gebyr kr. 280,-

Behandlingsgebyr for ansvarsrett blir til sammen kr. 1000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

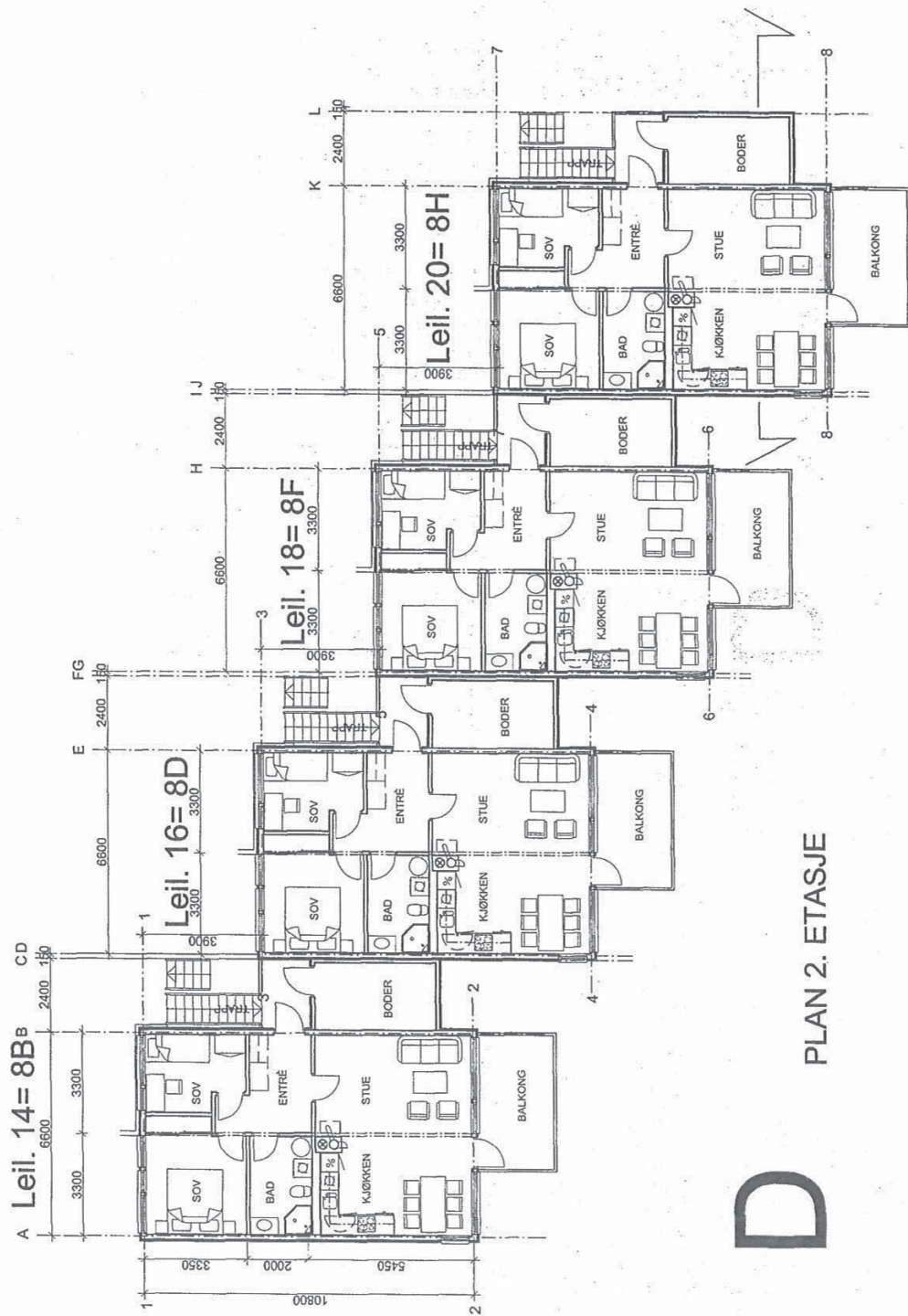
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



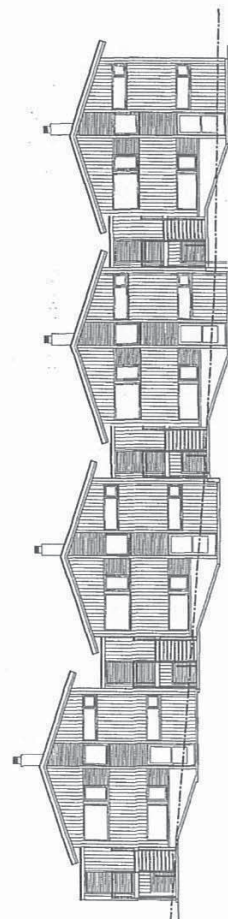


D

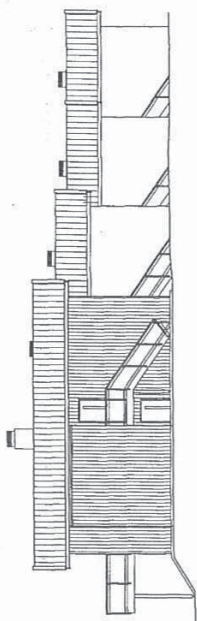
PLAN 2. ETASJE

KRISTIANSL Fellesarkiv
Saksnr.:
Kontor/saksbeh.:
22
Arkivkode:

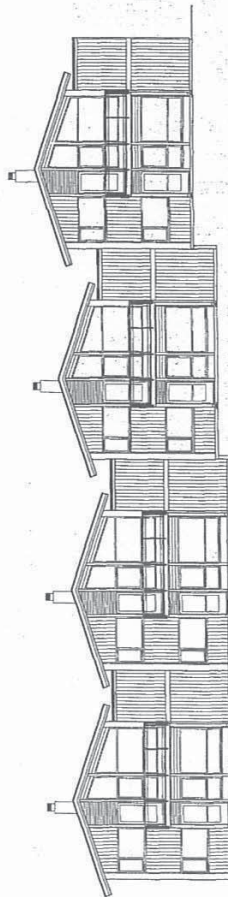
VEDLEGG E-3



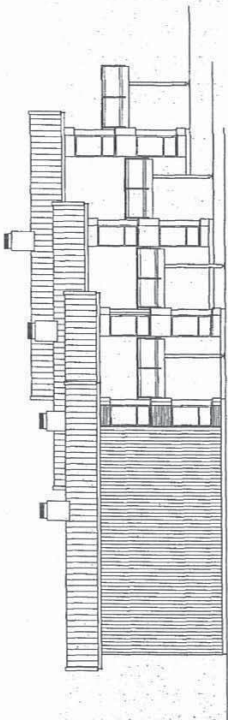
FASADE MOT NORD



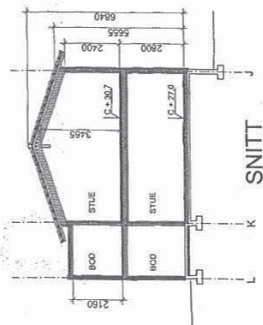
FASADE MOT ØST



D FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Følleparken teknisk sektor	
Saksnr.	2004-07
Kontor/saksbeh.	
22 FEB. 2005	
Ansvarlig	
Utdatt off. / utl.	
Utsatt. / Beg.	AKC

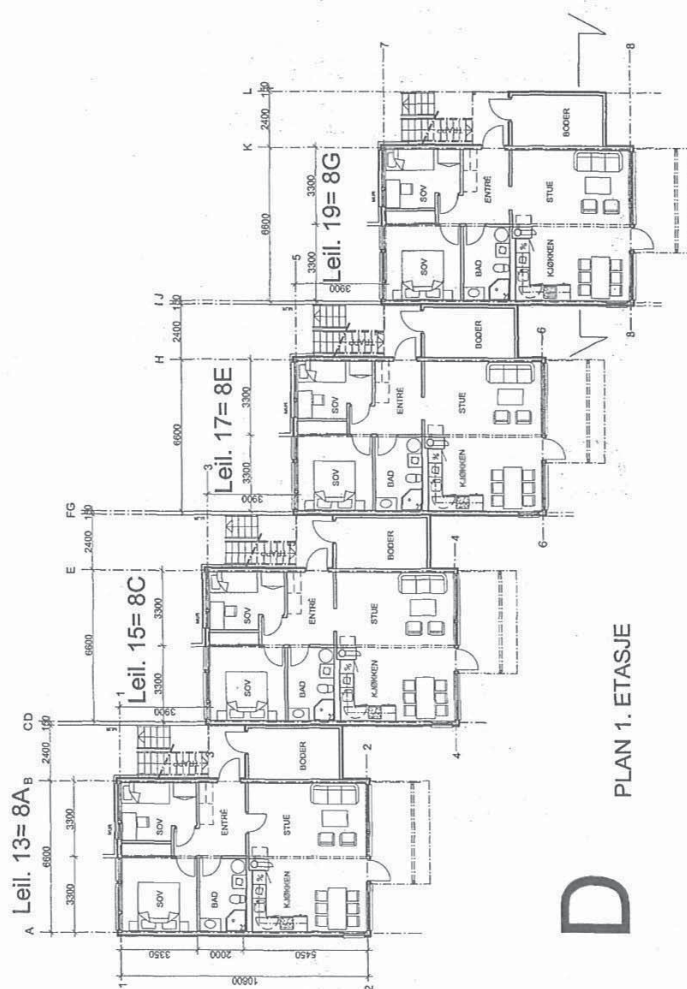
FIDJE BOMILJØ AS

FIDJEÅSEN BB2; HUS D, FASADER OG SNITT, 1:200

rev.A 15.02.05 WAA

23.12.04 WAA

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS 213-D-300



D

PLAN 1. ETASJE

KRISTIANSAND KOMMUNE	
FISHERIANVEI 100/101, 4630 KRISTIANSAND	
Saksnr:	2004/77
Kontor/Saksbeh:	2 2 FEB. 2005
Arkitekt:	
Utmålt av: h.h.	
Jorshov: Tekn	
Ark. og:	

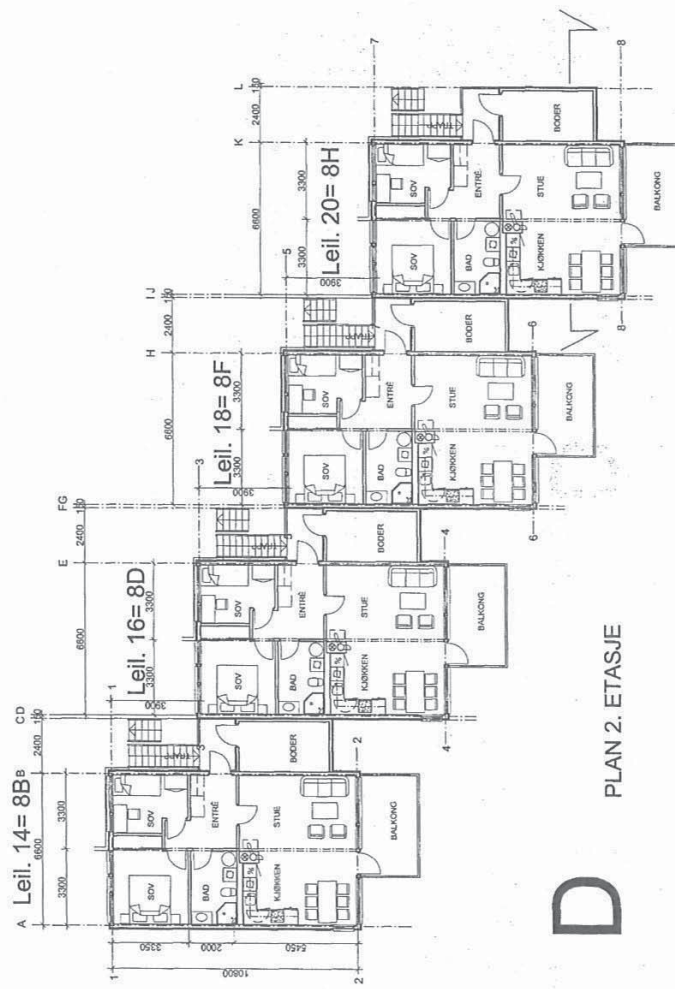
rev. A 15.02.05 WAA
11.01.05 WAA

FIDJE BOMILJØ AS

FIDJEÅSEN BB2; HUS D, PLAN 1. ETASJE, 1:200

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS

213-D-110



D PLAN 2. ETASJE

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet, Teknisk sektor	
Saksnr.:	2005.01.05
Kontor/sesjon:	22 FEB. 2005
Arkivkode:	
Utsatt off. lgt.:	
Utsatt. Tekn. Arkiv:	

Nabolagsprofil

Fidjeåsen 8D - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fidjeåsen Linje M4, N4	2 min 0.1 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	5 min 0.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	4 min 2.9 km
Randøyane Linje 91	5 min 3.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 12.4 km

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Valsvigveien skole (1-3 kl.) 144 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 230 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	4 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

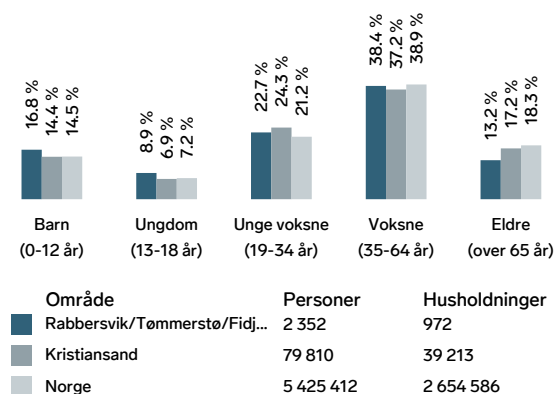
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 106 barn	6 min 0.5 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 77 barn	18 min 1.6 km
Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år) 102 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	12 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	17 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



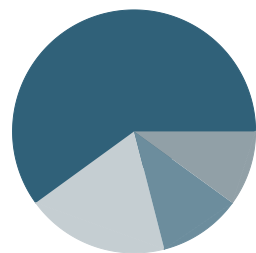
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

	Fidjeåsen ballbane Ballspill, sandvolleyball	3 min	0.2 km
	Holte skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
	Fresh Fitness Rona	8 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	11 min	

Boligmasse



60% enebolig
10% rekkehus
19% blokk
11% annet

«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

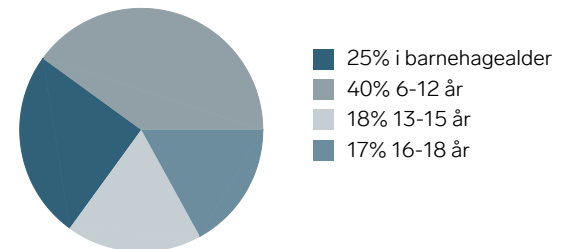
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Rona Senter	9 min
	Apotek 1 Dvergsnes	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



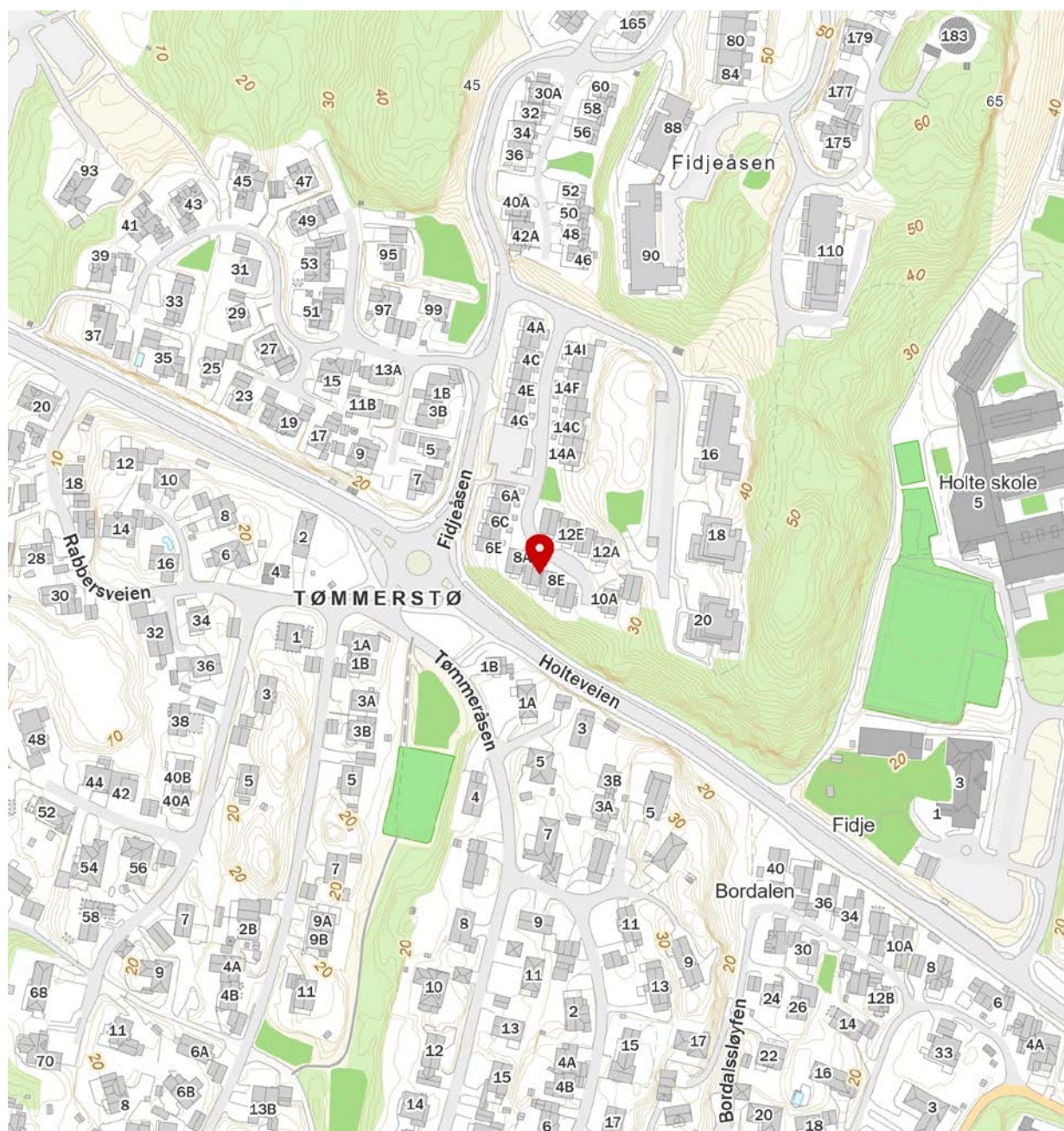
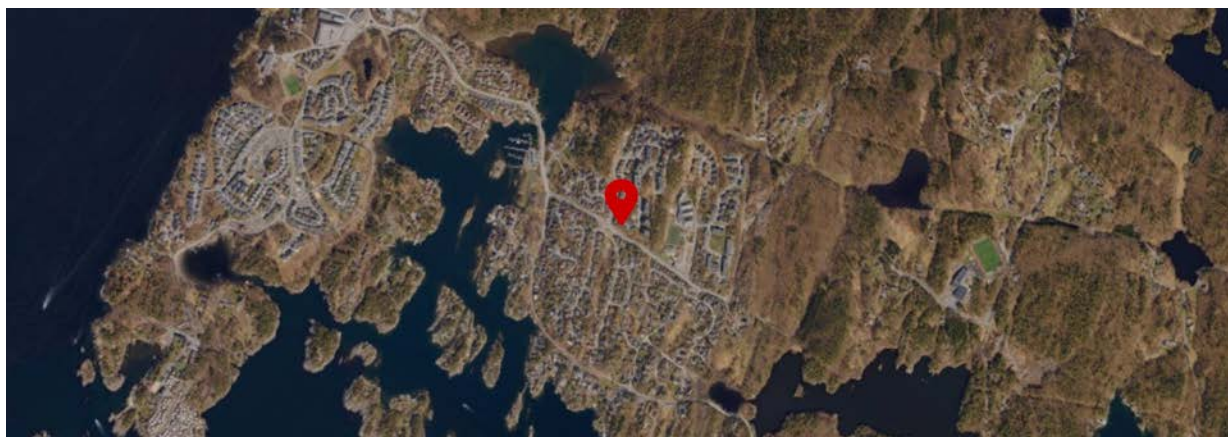
0%

45%

Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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



BUDSKJEMA



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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre 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.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.

NOTATER

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen

T: 915 69 841

pr@exbo.no

Følg oss på 

