

DVERGSNES

DVERGSNESKOLLEN 75, 4639 KRISTIANSAND S

Lys og flott 2-roms | Solrik balkong med flott utsikt | Kjøkken fra 2021 | Carport



Prisantydning: 2 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Preben Rasmussen v/ Exbo Eiendomsmegling har gleden av å presentere Dvergsneskollen 75, en flott og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Dvergsnes. Leiligheten har en god planløsning, store vindusflater og en solrik balkong med flott utsikt. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til sjøen, flotte badeplasser og turområder.

Leiligheten byr blant annet på:

- Lekkert IKEA-kjøkken fra 2021
- Romslig soverom med klesrom
- Lys og luftig stue med store vindusflater
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Solrik balkong med flott utsikt
- Carport med mulighet for elbillader og utvendig bod

Kort vei til dagligvare, skoler og gode bussforbindelser mot sentrum og Sørlandsparken. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Velkommen til visning!

Adresse	Dvergsneskollen 75
Prisantydning	2 290 000,- + omk.
Omkostning	15 195,-
Totalpris	2 821 347,-
Fellesgjeld	516 152,-
Felleskostnader	Kr 9 659,-
BRA-i/BRA Total	61/69 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2007
Tomt	2305.1 kvm

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



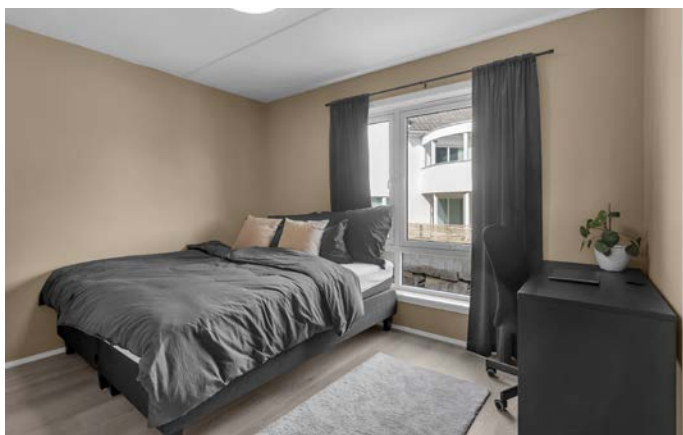
4 Salgsoppgave

25 Egenerklæring

30 Tilstandsrapport

124 Boligkjøperforsikring

126 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: 61 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm. Bod

/////////2. etasje

BRA-i: 61 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvmBalkong

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

2305.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

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

Mathias Saga Mosby

Innhold

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning. Det medfølger fast parkeringsplass i felles carportanlegg samt utvendig bod.

Entréen leder videre inn til en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Veggflatene er i senere tid sparklet og malt i tidsriktige farger, noe som gir leiligheten et moderne og helhetlig uttrykk.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har innredning fra IKEA. Her er det godt med skap- og benkeplass samt en funksjonell utforming. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

Fra stuen er det direkte utgang via skyvedør til en solrik balkong med flott utsikt. Balkongen har en fin og forholdsvis usjenert plassering, og byr på gode forhold for hyggelige dager og kvelder utendørs.

Soverommet er romslig med god plass til seng og tilhørende møblement. Tidligere bod er innredet og benyttes i dag som et praktisk klesrom.

Badet er flislagt i et klassisk og tidløst uttrykk. Det er utstyrt med varmekabler i gulv og har opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten ligger i et rolig og hyggelig boligområde med nærhet til sjø, turområder og øvrige fasiliteter.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Bod er innredet og benyttes i dag som et praktisk klesrom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens konklusjon:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

Utvendig

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedøren har 2-lags isolerglass. Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk.

Innvendig

Gulvet er laminat. Veggene har malte plater og himlingene har malte, glatte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

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 har overflater av fliser. I taket er det malte glatte overflater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er smøremembran på vegg og gulv, og plastsluk med synlig mansjett i klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil på vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Det er stendere av stål og måling er derfor ikke mulig. Ingen unormale funn ved søk etter fukt.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. De innvendige avløpsrørene er av plast. Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad og kjøkken. Det er ca. 120 liters varmtvannstank montert i benkeskap i kjøkken. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom. Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under

forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene. Selger tar med seg telefonen som henger på veggen i gangen.

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

Carport i fellesanlegg under bygget.

Styre opplyser følgende:

Når det gjelder elbil lader i carport er dette fullt mulig. Hver enkelt beboer må selv kontakte elektriker. Vi har ingen spesiell avtale. Styret må ha beskjed når det er installert. Da vil vi gi beskjed til Bosør som legger til en sum på kr 250 hver måned på felleskostnadene.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

0033767224

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, boregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

- Kjøper må godkjennes av borettslaget.
- Ny kjøper må være medlem av Sørlandet Boligbyggelag (SØBO). Innmeldingsavgift er kr 850,-.
- Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og en person har meldt seg.
- Borettslaget avholder minimum to dugnader hvert år, normalt vår og høst. Det innbetales kr 50,- per måned sammen med felleskostnadene. Ved deltakelse refunderes kr 300,- per dugnad.'.
- Styret har opplyst at det vurderes rengjøring av ventilasjonsanlegget. Det er per i dag ikke avklart om tiltaket vil bli gjennomført eller hvilken eventuell kostnad dette vil medføre for andelseierne.

Styre opplyser følgende:

Vedr. kattehold: Vi gjør oppmerksom på det kun er tillatt med «inne katt» i

borettslaget. Øvrig dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
 - Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.
 - Ved anskaffelse av dyr er det ønskelig at styret orienteres.
- NB: Styret vil gå gjennom Boreglene på neste styremøte spesielt med tanke på husdyr. Vi kommer blant annet til å presisere punktet om at det ikke skal være til sjenanse.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet/ borettslaget/tomannsbolig. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter

denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til

en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt. Det ble gjort tiltak i 2022.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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 ikke tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid.

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 2 290 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 790 524

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 162 094

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 2 244

Renter felleslån 294

Renter felleslån 1 540

Avdrag felleslån 4 701

Tilleggsytelser: Dugnadsbidrag 50

Telenor TV / Bredbånd 830

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i

Klare Finans AS

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9659

Andel Fellesgjeld

Kr 516 152

Fellesgjeld pr. dato

24.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.08.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 24.08.2026: 12 482 292

Andel av saldo: 451 401

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2033)

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.08.2026: 5.5% pa.

Saldo per 24.08.2026: 2 373 311

Andel av saldo: 64 752

Første termin: 25.12.2025 Neste avdrag: Det er totalt 6 års avdragsfrihet på lånet, frem til lånet i Husbanken er nedbetalt.

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

Andel fellesformue

Kr 59 203

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Dvergsneskollen Borettslag Ii

Organisasjonsnummer

989693786

Andelsnummer

11

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 680 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 11 i Dvergsneskollen Borettslag Ii med orgnr. 989693786

Tinglyste heftelser og rettigheter

2006/2934-2/93 13.02.2006 BESTEMMELSE OM VEG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

2006/2932-1/93 13.02.2006 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 96 BNR: 618

2020/1743988-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1001 GNR: 96 BNR: 680

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutur:

2006/2934-1/93 13.02.2006 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 96 BNR: 618

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.01.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan nr. 605A – Bebyggelsesplan for Dvergsnes felt B, delfelt B1.

I kommuneplanens arealdel 2024–2035 er eiendommen avsatt til formålet bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «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

2 290 000,00 (Prisantydning)

516 152,00 (Andel av fellesgjeld)

2 806 152,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 405,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 495,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

15 195,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 815 647,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 821 347,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 195

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. 41 220,00 1,80 % 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: 99 612,00

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

03.09.2026

Oppdragsansvarlig



























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

Document reference: 1001260201

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260201

Selger 1 navn

Mathias Saga Mosby

Gateadresse

Dvergsneskollen 75

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalenr.

1251193

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja har vært lekkasje i stue tak, ved forrige eier uvisst om det ble gjort tiltak. men ikke hatt noe problem i mitt eie. foring i venstre vindu i stuen er også skadet. usikkert om det var vannskade. vært sånn hele mitt eie.

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 skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tidligere eier, ikke i mitt eie.

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

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, tømmerarbeid 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 faglært

Beskrivelse

borettslaget fikset tak på nabo blokk som er under samme borettslag.

Arbeid utført av

Keas

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
Beskrivelse

avdrag på nytt lån for å male fasade vil påløpe om 5 år.
- 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
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Ja har vært i bygget, men ble bekjempet i 2022.

Tilleggskommentar

Foring i venstre vindu i stuen er skadet/stygg, usikkert hva som er årsak. veranda dør er dårlig får ikke låst. begynner å bli dårlige fuger i dusj. kranen på kjøkken drypper litt.

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.

Document reference: 1001260201

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mathias Mosby	a5ed621b271f07c3a7fbf5 558e8c6ab9be836553	01.09.2026 13:01:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260201

- 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



Dvergsneskollen 75, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 96, bnr. 680



Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 22549-1079

Eiendomsverdi ref nr: HV8960

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 ivarett. 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: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedøren har 2-lags isolerglass.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er laminat.
Veggene har malte plater og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
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 har overflater av fliser. I taket er det malte glatte overflater.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er smøremembran på vegg og gulv, og plastsluk med synlig mansjett i klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Det er stendere av stål og måling er derfor ikke mulig. Ingen unormale funn ved søk etter fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
De innvedige avløpsrørene er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad og kjøkken.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank montert i benkeskap i kjøkken.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

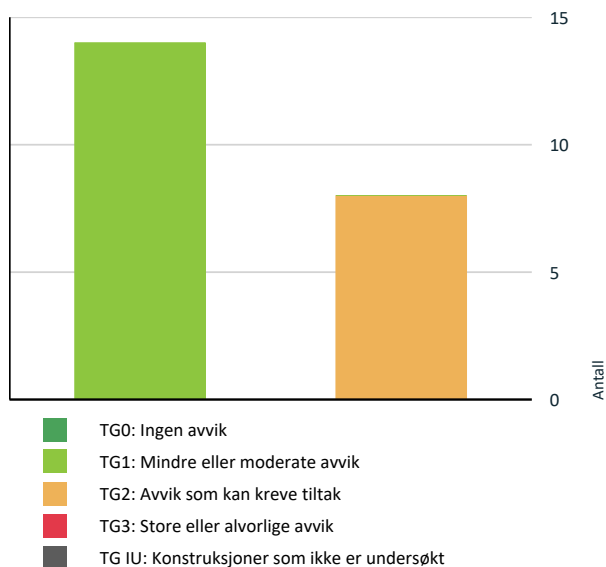
[Gå til side](#)

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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.08.2026 Klokka kl.08.00

Det var regn og 15 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > 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](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvedøren har 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.

Skyvedør er noe vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av treverk.
Årlig kontroll og spyling av balkong må forventes. Dette for at ikke sluker/nedløp skal bli tette og vann kan renne inn i bygget.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Høy alder på tekkingen tilsier tiltak før det oppstår skader i bygget.



Tilstandsrapport

TG 2 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.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan, årsmøteprotokoller eller annen dokumentasjon som beskriver vedlikehold og tilstand på byggets fellesdeler. Manglende dokumentasjon medfører et begrenset vurderingsgrunnlag, og det er derfor satt TG2 på fellesdelene. Vurderingen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller forhold som ligger utenfor oppdragets omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller annen oppdatert dokumentasjon som beskriver planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak for byggets fellesdeler. Vurderingen av fellesdelene er derfor basert på visuelle observasjoner ved befaringsdag og tilgjengelige opplysninger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om planlagt vedlikehold, fremtidige utbedringstiltak og eventuelle økonomiske forpliktelser for seksjonseier. Det er ikke registrert forhold som alene dokumenterer teknisk svikt i fellesdelene, men den manglende dokumentasjonen gir et begrenset vurderingsgrunnlag. Kjøper anbefales å innhente siste årsregnskap, årsmelding, protokoll fra årsmøte/generalforsamling og eventuell vedlikeholdsplan for å få oversikt over byggets vedlikeholdsstrategi, planlagte tiltak og økonomiske forhold. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører ved vurdering av byggets fellesdeler.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

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 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og himlingene har malte, glatte flater. Eier opplyser at det tidligere har vært vannlekkasje fra overliggende konstruksjoner i stue. Det er ingen synlige tegn til skader under befaringsdag.

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 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.

Tilstandsrapport



⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre. Krav om radontiltak i nye bygg ble innført etter byggeåret, og radonsperre var derfor ikke et krav da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

🔍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

🔍 TG 1 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. Det har i følge eier vært skjeggkre i bygget tidligere, men ble bekjempet i 2022.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > 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

Tilstandsrapport

- 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 TGO. 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. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte glatte overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert og funnet noe svakt i dusjsone.

Vurdering av avvik:

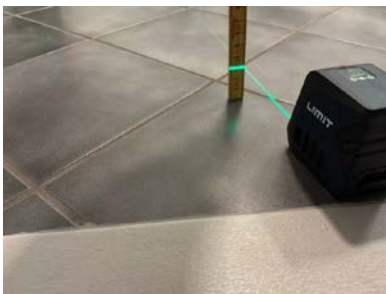
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er registrert utvasket fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Utvaskede fuger kan føre til økt vanninntrengning bak flisene og videre nedbrytning av fugene. Fugene bør utbedres for å begrense videre utvikling.

Det er registrert svakt fall mot sluk i dusjsonen. Eier opplyser at vann har en tendens til å renne ut av dusjsonen ved bruk. Fallforholdene medfører at vannet ikke ledes effektivt mot sluket, og det kan oppstå vannansamlinger på gulvet utenfor dusjsonen.

Det er registrert utvaskede/slitte flisfuger i dusjsonen. Fugene har redusert kvalitet som følge av vannbelastning og bruk over tid.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegg og gulv, og plastsluk med synlig mansjett i klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

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 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.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befarung. 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, manglende høydeforskjell fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved dør, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med ventil på vegg.

Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Det er stendere av stål og måling er derfor ikke mulig. Ingen unormale funn ved søk etter fukt.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn på baksiden av dusjsonen og ved søk etter fukt.



Stålsvill.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert manglende tettemuffer på rør-i-rør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere tettemuffer slik at eventuelt lekkasjevann fra rør ikke renner ut i rom uten sluk.

Det bør tettes mellom vannrør og varerør i skapet på kjøkkenet, fare for vannskader om røret sprekker.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i bad og kjøkken.
Spalteventiler i vinduer og luftespalte med lufttilførsel under dører.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank montert i benkeskap i kjøkken. Det var ikke mulig å gjøre en grundig vurdering av varmtvannsberederen på grunn av plasseringen. Lekkasjestopper er observert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplysninger om installasjonstidspunkt er oppgitt som byggeår. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

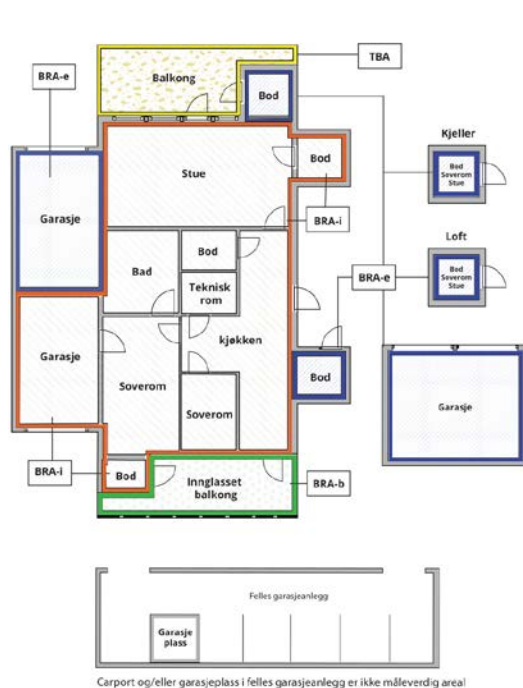
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningssakkyndige 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 fastsett 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. Etasje	61			61	5
Underetasje		8		8	
SUM	61	8			5
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje		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?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Mathias Saga Mosby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	680		0	2305.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dvergsneskollen 75

Hjemmelshaver

Dvergsneskollen Borettslag li

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/DVERGSNESKOLLEN BORETTSLAG II	989693786	H0202		Mosby Mathias Saga

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.08.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	01.09.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	02.01.2008	Ferdigattest datert 02.01.2008.	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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."*

Dvergsneskollen Borettslag II

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00

Sted: Veslefrikk barnehage, Strømmeveien 103

**Hilsen styret i
Dvergsneskollen Borettslag II.**



Innkalling til ordinær generalforsamling i Dvergneskollen Borettslag II

Tidspunkt: Tirsdag 28.04.2026, kl. 18:00

Sted: Veslefrikk barnehage, Strømmeveien 103.

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

Styrets innstilling: Styreleder innstilles som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Styrets innstilling: Eileen Wiggen

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Det ble ikke laget en årsmelding for 2025.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Avdragsfrihet vedr lån på oppussing av begge blokkene.

Styrets innstilling: Styret innstiller på å forlenge den avdragsfrie perioden med ytterligere 5 år (totalt 6 år) inntil Husbankens felleslån er nedbetalt.

De som måtte ønske å innfri sin andel, delvis eller helt, står fritt til å gjøre det.

4.2 Skadeverk på fellesarealene.

Styrets innstilling: Dersom beboere forårsaker skader på byggverk dekkes dette

av den som forvolder skaden.

4.3 Kopiering av nøkler

Styrets innstilling: Dersom beboere har behov for nye nøkler, må styreleder kontaktes. Dette faktureres den enkelte.

4.4 Kontakt med styret

Styrets innstilling: Styret henstiller beboere om å benytte mail til styret ved behov.

dvergsneskollen2@sobopost.no

4.5 Informasjon vedr oppussing

Styrets innstilling: Styret kommer med fortløpende informasjon vedr oppussing.

5. Saker fra eierne

Styrets innstilling: Det er ikke kommet saker til styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Styrets innstilling: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 61000.

I henhold til tidligere vedtak økes honoraret med konsumprisindeksen som siste år var på 3.6%.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Øyvind Valvik
Styremedlem, Kurt Jørgen Hansen
Styremedlem, Nina Beate Lindland Rypestøl
Styremedlem, Eileen Wiggen

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.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: NN

Alternativet:

Styreleder er ikke på valg i år, NN har 1 år igjen av perioden.

Styrets innstilling: Styreleder blir sittende ett år videre.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: NN

I henhold til siste årsmøte er samtlige styremedlemmer på valg.

Kurt Hansen ønsker å slutte etter årsmøtet.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

Styrets innstilling: Nina Rypestøl tar nok et år.

Eileen Wiggen tar nok et år.

Styret ønsker fullmakt til å supplere antallet til 4 styremedlemmer dersom vi ikke får valgt noen på årsmøtet.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret ønsker ikke valgkomite.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

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 Dvergsneskollen Borettslag II tirsdag 28.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Resultatrapport klient 86 Dvergsneskollen Borettslag II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 039 416	859 524	1 039 480	1 039 480
Inndekning av renter		748 779	850 214	805 593	620 230
Inndekning av ord. avdrag		1 666 699	1 632 973	1 708 858	1 692 921
Inndekning av IN avdrag	0	2 459 595	0	0	0
Innbetalt kabel TV		281 250	258 060	261 000	288 000
Leieinntekt parkering		4 200	4 800	4 800	2 400
Innbetalte dugnadspenger		18 000	18 000	18 000	18 000
Andre driftsinntekter	1	31 903	29 750	30 000	36 000
Sum inntekter		6 249 843	3 653 322	3 867 731	3 697 031
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 688	11 188	12 000	9 400
Styre honorar	3	56 900	54 900	57 100	58 900
Forretningsfører honorar		69 862	61 205	62 000	66 300
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		9 000	9 000	9 000	10 800
Vaktmestertjenester		86 496	83 533	89 000	90 300
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	8 023	7 741	8 051	8 304
Vedlikehold/serviceavtaler	5	387 614	127 494	246 496	325 866
Kabel-tv		283 435	257 995	261 000	288 000
Forsikring		90 243	78 129	82 000	93 900
Kommunale avgifter		411 817	414 708	425 000	404 200
Strøm		83 564	85 057	96 000	72 300
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 388	18 023	9 000	5 000
Drift maskiner		2 100	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	7 662	7 123	6 355	6 755
Avskrivninger		15 437	15 437	0	15 437
Sum driftskostnader		1 533 728	1 239 032	1 370 502	1 462 962
Driftsresultat		4 716 115	2 414 290	2 497 229	2 234 069
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 901	26 556	14 000	20 000
Annen finansinntekt		3 087	3 222	3 222	2 800
Rentekostnad		768 118	849 869	805 593	620 230
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-736 131	-820 090	-788 371	-597 430
Arsresultat	7, 8	3 979 985	1 594 200	1 708 858	1 636 639
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-3 979 985	-1 594 200	1 708 858	1 636 639
Sum disponering av resultat		-3 979 985	-1 594 200	1 708 858	1 636 639

Balanserapport klient 86 Dvergsneskollen Borettslag II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	5 000 000	5 000 000
Bygninger	9, 10	55 184 542	55 199 980
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 184 542	60 199 980
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		446	928
Andre fordringer	11	92 706	74 886
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 591 331	233 888
Sum omløpsmidler	7	2 684 483	309 702
SUM EIENDELER		62 869 026	60 509 681

Balanserapport klient 86 Dvergsneskollen Borettslag II

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		150 000	150 000
Annen egenkapital		30 813 341	30 813 341
Årets resultat		3 979 985	0
Sum egenkapital	8	34 943 326	30 963 341
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	13 248 625	17 375 798
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	2 500 000	0
Borettsinnskudd	10, 12	12 120 000	12 120 000
Sum langsiktig gjeld		27 868 625	29 495 798
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 316	44 761
Leverandørgjeld		44 660	5 781
Påløpne renter		2 436	0
Annen kortsiktig gjeld		6 663	0
Sum kortsiktig gjeld	7	57 075	50 542
Sum gjeld		27 925 700	29 546 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 869 026	60 509 681

Dvergsneskollen Borettslag II

27.03.2026

(Signert elektronisk)

Øyvind Valvik
Styreleder

Nina Beate Lindland Rypestøl
Styremedlem

Eileen Wiggen
Styremedlem

Kurt Jørgen Hansen
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 inntekter består av El-bil lading.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 688	11 188
Sum	11 688	11 188

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	56 900	54 900
Sum	56 900	54 900

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 023	7 741
Sum	8 023	7 741

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	55 401	57 414
6601 Garasje Vedlikehold	0	15 416
6603 Vedlikehold vvs	8 683	0
6604 Vedlikehold elektro	4 775	7 152
6605 Vedlikehold utv. anlegg	2 704	7 203
6608 Service/Vedlikehold heis	109 264	20 056
6609 Kjøp av maling	4 200	2 904
6630 Brøyting	9 063	9 250
6640 Periodisk vedlikehold bygg	185 125	0
6690 Dugnadsutbetalinger	8 400	8 100
Sum	387 614	127 494

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

Konto 6640 Per. vedlikehold bygg gjelder reparasjon av taklekkasje.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	463
7111 Drivstoff	189	0
7440 Kontingent NBBL	1 980	1 980
7720 Årsmøte	483	654
7740 Kurs for tillitsvalgte i Brl	250	0
7770 Bankomkostninger	1 794	1 302
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	1 090	849
Sum	7 662	7 123

Note 6 - Andre driftsutgifter

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	259 160	282 273
Årets resultat	3 979 985	1 594 200
Tilbakeføring avskrivninger	15 437	15 437
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 627 173	-1 632 750
B. Årets endringer i disponible midler	2 368 249	-23 113
C. Disponible midler UB	2 627 408	259 160
Omløpsmidler	2 684 483	309 702
- Kortsiktig gjeld	57 075	50 542
Disponible midler 31.12	2 627 408	259 160

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	150 000	150 000
Annen egenkapital 01.01	30 813 341	29 219 142
Årets resultat	3 979 985	1 594 200
Sum egenkapital 31.12	34 943 326	30 963 341

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Ladeanlegg	Calliganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 050 000	5 000 000	62 500	154 375
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 050 000	5 000 000	62 500	154 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	82 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 050 000	5 000 000	62 500	72 042
Årets avskrivninger :	0	0	0	15 437
Anskaffelsesår :	2007	2007	2019	2020
Antatt levetid i år :				10

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	27 868 625	29 495 798
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	8 014 291	6 228 628
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	60 184 542	60 199 980

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for neste regnskapsår.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Husbanken
Lånenummer:	28007465426	11501339
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.25 %	4.354 %
Betingelser:	Nom flytende rente 5,20%	Flytende renter 4,304%
Beregnet innfridd:	25.09.2037	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	47 930 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	4 127 173
Opptak i perioden:	2 500 000	17 375 798
Lånesaldo 31.12:	2 500 000	13 248 625

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501339	1	1 020 335	1 020 335
	2	887 248	1 774 496
	2	709 799	1 419 598
	1	708 182	708 182
	4	665 436	2 661 744
	1	624 917	624 917
	1	597 209	597 209
	2	532 348	1 064 696
	1	510 168	510 168
	2	479 114	958 228
	1	459 421	459 421
	3	319 598	958 794
	1	299 622	299 622
	1	191 213	191 213

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007465426	2	126 689	253 378
	1	118 243	118 243
	1	95 721	95 721
	2	92 905	185 810
	1	87 275	87 275
	12	84 459	1 013 508
	4	78 829	315 316
	2	67 568	135 136
	3	64 752	194 256
	2	50 676	101 352

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28007465426 har første avdrag 25.12.2026 med kr 40 198	1	126 689	715
	1	118 243	668

Pantegjeld

1	95 721	540
2	92 905	525
1	87 275	493
12	84 459	477
4	78 829	445
2	67 568	381
3	64 752	366
2	50 676	286
1	126 689	0

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 individuell 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.

Kreditor	Sparebanken Norge	Husbanken
Lånesaldo 31.12	2 500 000	13 248 625
Andelssaldo 01.01	0	6 227 204
Innbetalt IN i perioden	0	2 459 595
Nedskrevet andelsaldo i perioden	0	672 508
Andelssaldo 31.12	0	8 014 291
Sum pantegjeld for lån	2 500 000	21 262 916

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 Dvergsneskollen Borettslag II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dvergsneskollen Borettslag II

Styreleder	Øyvind Valvik (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Eileen Wiggen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Nina Beate Lindland Rypestøl (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Kurt Jørgen Hansen (sign.)	27.03.2026

Til generalforsamlingen i Dvergsneskollen Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dvergsneskollen Borettslag II 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 15. 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:

2026-04-15 12:54:09 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dvergsneskollen Borettslag II tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 -
Veslefrikk barnehage, Strømmeveien 103.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Øyvind Valvik.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Eileen Wiggen.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

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

Neda Mizbar

Torunn Mitchell

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 12

Antall fullmakter: 1

Totalt:13

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Ingen bemerkninger.

2. Årsmelding

Vedtak:

Vi har valgt ikke å ha årsmelding.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

Ingen merknader tillegges.

4. Saker fra styret

4.1 Avdragsfrihet vedr lån på oppussing av begge blokkene.

Vedtak:

Styret innstiller på å forlenge den avdragsfrie perioden med ytterligere 5 år (totalt 6 år) inntil Husbankens felleslån er nedbetalt.

De som måtte ønske å innfri sin andel, delvis eller helt, står fritt til å gjøre det.

Lånet kan innfris x 2 per år.

Enstemmig vedtatt at vi går for det.

4.2 Skadeverk på fellesarealene.

Vedtak:

Dersom beboere forårsaker skader på byggverk dekkes dette av den som forvolder skaden.

Dette ble tatt opp og enighet om at den enkelte må erstatte evt. betale selv.

4.3 Kopiering av nøkler

Vedtak:

Dersom beboere har behov for nye nøkler, må styreleder kontaktes. Dette faktureres den enkelte.

4.4 Kontakt med styret

Vedtak:

Styret henstiller beboere om å benytte mail til styret ved behov.

dvergsneskollen2@sobopost.no

4.5 Informasjon vedr oppussing

Vedtak:

Styret kommer med fortløpende informasjon vedr oppussing.

5. Saker fra eierne

Vedtak:

Det er ikke kommet saker til styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 61000,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Øyvind Valvik blir sittende nok ett år som styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

I henhold til siste årsmøte er samtlige styremedlemmer på valg.

Kurt Hansen ønsker å slutte etter årsmøtet.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Øyvind Valvik tar ett år som styreleder.

Nina Rypestøl tar ett år som styremedlem.

Eileen Wiggen tar ett år som styremedlem.

Neda Mizban ble valgt enstemmig inn som styremedlem for de neste år årene.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Vi har valgt ikke å ha varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Vi ønsker ikke å ha en valgkomite for neste år.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Karina Fossum ønsker å stille på Bosør sin generalforsamling.

Sted: Kalvild Gård, Lillesand

Dato: 03.06.26 kl 1700-2100.

Protokoll for Dvergsneskollen Borettslag II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Valvik (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Eileen Wiggen (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Neda Mizban (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Torunn Mitchell (sign.)	28.04.2026

Vedtekter

For Dvergsneskollen borettslag II org nr. 989 693 786

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.2.2006, sist endret 18.4.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dvergsnestoppen borettslag II 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 5000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det

og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ÅPNINGSBALANSE

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

TEGNING AV ANDELER

Skanske Bolig AS skal tegne samtlige andeler i borettslaget i henhold til bygge- (ervervs-) og finansieringsplanen.

Andelene anses tegnet ved stifternes underskrift på dette stiftelsesdokument.

Andelene skal være fullt innbetalt senest tre måneder etter dette stiftelsesmøte.

Før borettslaget kan pådra seg forpliktelser eller erverve rettigheter skal laget være registrert i Foretaksregisteret. Slik registrering må senest finne sted tre måneder etter stiftelsesmøte.

BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder: Thor Helle

Styremedlemmer: Syvert Raustøl

Astri Stein
Varamedlemmer: Geir Ove Tørnkvist

Tor Glomvik

REVISOR

Borettslagets revisor skal være PriceWaterhouseCoopers AS, revisor nr. 987 009 713, Postboks 447, 4664 Kristiansand.

På bakgrunn av ovennevnte er borettslag stiftet.

Vedlegg:

- A. Bygge- (ervervs-) og finansieringsplan
- B. Åpningsbalanse for borettslaget
- C. Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven
- D. Villighetserklæring fra revisor

Kristiansand 20.02.2006

.....
Syvert Raustøl

.....
Astri Stein

.....
Thor Helle

BOREGLER FOR DVERGSNESKOLLEN BRL II

(Vedtatt i generalforsamling 25.06.08, med senere endringer foretatt i generalforsamling 2009/2010)

Revidert i styremøte 06.12.22

§ 1. Borettslagets eiendom

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig og etter beste 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 meldes til styret. Den enkelte beboer har plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

§ 2. Dugnad

Etter skriftlig innkalling fra styret avholdes minimum to dugnader hvert år, normalt vår og høst. Styret registrer deltakelse på den enkelte dugnad. Alle beboere innbetaler et forskudd på kr 50,- per mnd ved fellesutgifter skal stå som sikkerhet for manglende deltakelse på dugnad. Ved deltakelse på dugnad refunderes kr 300,- per gang. Dersom beboer er forhindret fra å delta på dugnad og ønsker å gjennomføre denne på annet tidspunkt, kontaktes styrets formann for nærmere avtale.

§ 3. 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.

c) Papp SKAL brettes sammen så de blir flate!

§ 4. 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 anledning til å plassere motorsykler i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes. Barnevogner, sykler, ski etc. må plasseres slik at det ikke hindrer vanlig ferdsel.

Borettslaget har to ekstra parkeringsplasser under nr 75 / 77 som er svært smale. Disse kan leies for kr 200,- per mnd. ved å kontakte styret.

§ 5. Husdyr

Vedr. kattehold: Vi gjør oppmerksom på det kun er tillatt med «innekatt» i borettslaget. Øvrig dyrehold er tillat på følgende vilkår:

- Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.
- Ved anskaffelse av dyr er det ønskelig at styret orienteres.

§ 6. Fellesarealer

- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter. Dette gjøres primært gjennom vaktmesterordning og dugnad.
- I fellesrom er det i utgangspunktet ikke tillat å sette private ting som sykler etc. Den enkelte beboer i hver oppgang kan imidlertid inngå avtaler seg imellom om slik bortsetting som vedrører deres spesifikke oppgang.

§7. Bruk av veranda

a) Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket. Dette av hensyn til sikkerheten for øvrige beboere og biler som ferdes under disse.

b) Risting av tøy, matter og andre gjenstander skal ikke finne sted fra veranda

c) Det er tillat å grille på veranda med gass eller elektrisk grill, under forutsetning av at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

§ 8. Synlige gjenstander

Det er ikke tillat å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlig for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger og parabolantennar. Balkongflagg er tillat. Styret har gitt samtykke til at det kan monteres markiser i nøytral farge, men lengden på markisen på ikke overstige lengden på veranda. Det er også gitt samtykke til en begrenset bruk av skjerming for vind og innsyn ved bruk av glass eller materiale som harmonerer med øvrig utvendig bekledning. Styret kan gripe inn og kreve endring dersom styret mener at en slik skjerming avviker fra disse krav.

§ 9. Bruksoverlating

Dersom en andelseier ønsker å overlate bruken av leiligheten til andre, må styret orienteres og gjeldende regler legges til grunn. Bruksoverlating er tillat innenfor borettslagets bestemmelser (se s 4-6).

§ 10. Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse regler etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til styret som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lovverk. Den enkelte beboer må vise hensyn til de øvrige beboere i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for trygghet, hvile og allergi. Styret henstiller til alle beboere om at det er ro i området etter kl 23 og at en varsler naboer ved spesielle anledninger. Dersom det oppstår uoverensstemmelser mellom beboere i henhold disse boregler, bør styret orienteres.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000



Område: Dvergsneskollen 75

Dato: 25.08.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.605A

Reguleringsbestemmelser for Bebyggelsesplan for Dvergsnes felt B, Delfelt B1. Dato 09.06.04, revidert 31.03.05

§ 1

Byggeområder

1.0 Generelt

For boliger med underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv i hovedetasje H01 + U vist på plankartet. I boliger uten underetasje er kotehøyde for o.k. ferdig gulv hovedetasje H01 vist på plankartet. Angitte gulvhøyder H01 og U er veiledende for eneboligområdene Bf2,-Bf5,-Bf6,-Bf7,-Bf8,-Bf9, og Bf10. Maksimum mønehøyde og/eller gesimshøyde er vist på plankartet. Boliger skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasjer og sportsboder kan plasseres utenfor byggegrense for bolig, da med størrelse og plassering som vist i planen.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om rammetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen.

Parkering skal løses i henhold til vedtekt til Pbl. § 69.

1.1 Byggeområdene Bf 1, - Bf 3, og Bf 4

I området Bf 1 skal det oppføres 8 boliger.

I området Bf 3 skal det oppføres 4 boliger.

I området Bf 4 skal det oppføres 4 boliger.

Boligene i Bf 1 skal ha underetasje mot nordvest, og en etasje mot syd.

Boligene i Bf 1 skal ha tett vegg mot nordøst. Veggen skal plasseres i nabogrense.

Boligene i Bf 3 og Bf 4 skal ha underetasje mot nordøst og en etasje mot sydvest.

Boligene i Bf3 og Bf4 skal ha tett vegg mot nordvest. Veggen skal plasseres i nabogrense.

Områdene skal bygges ut med en ensartet hustype. Garasje og sportsbod plasseres inntil nabogrense som vist på planen.

Alle boliger, garasjer, og sportsboder i hvert område skal ha lik takform. Det tillates saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal mønehøyde over o.k. gulv hovedetasje for saltak skal være 4,5m. For flatt tak skal

maksimal gesimshøyde over gulv hovedetasje være 3,2 m og for pulttak 3,5 m.

Det skal være en boenhet i hver bolig.

1.2 Byggeområdene Bf 2, - Bf 5, - Bf 6. – Bf7, - Bf 8, - Bf 9, – og Bf 10

Fellesbestemmelser.

Boligene skal ha maksimal høyde, målt fra o.k. gulv hovedetasje til gesims på 3,5 m. Boliger med underetasje skal ha maksimal mønehøyde over o.k. gulv hovedplan på 5 m. Høyde mellom o.k. gulv underetasje og hovedplan skal være maksimalt 2,8 m. Boligen kan ligge inntil 1 meter fra nabogrense. Der hovedmøneretning er markert på plankartet skal disse følges. I boliger med hybelleilighet skal hybelleiligheten ha maksimalt 60 m² BRA og i tillegg til en biloppstillingsplass og garasje, skal det opparbeides en ekstra biloppstillingsplass på tomte. Boliger som på plankartet er merket med rullestol - symbol skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle.

1.3 Byggeområde Bf 2

Det skal oppføres 5 boliger, hver med en boenhet.

Bolig nr. 1 skal ikke ha underetasje.

Bolig nr. 2 skal ha underetasje mot vest

Bolig nr. 3 skal ha underetasje mot vest

Boligene nr. 4 og 5 skal ha underetasje mot øst.

I bolig nr. 1, 2 og 5 tillates det ikke vinduer i fasade mot nord.

1.4 Byggeområde Bf 5

Det skal oppføres 3 boliger, hver med en boenhet.

Bolig nr. 1 skal ikke ha underetasje.

Bolig nr. 2 og 3 skal ha underetasje mot øst. Bolig nr 1 skal ha tett fasade uten vinduer mot øst.

Bolig nr. 3 skal ha tett fasade mot nord.

1.5 Byggeområde Bf 6

Det skal oppføres 2 boliger, hver med en boenhet.

Boligene skal ikke ha underetasje.

Bolig nr. 2 skal ha tett fasade mot nord.

1.6 Byggeområde Bf 7

Det skal oppføres 5 boliger, hver med en boenhet.

Bolig nr. 1,- 2, og 3 skal ha underetasje mot øst

Bolig nr. 4 og 5 skal ikke ha underetasje.

I bolig nr. 1,2,3,og 4 tillates det ikke vinduer i fasade mot nord.

I bolig nr. 2 og 3 tillates 1 hybelleilighet i hver bolig.

1.7 Byggeområde Bf 8

Det skal oppføres 3 boliger, hver med en boenhet.

Boligene skal ikke ha underetasje.

I bolig nr. 2 tillates ikke vinduer i fasade mot nord.

1.8 Byggeområde Bf 9

Det skal oppføres 5 boliger, hver med en boenhet.

Bolig nr. 1, - 2, - og 3 skal ha underetasje mot øst.

Bolig nr. 4 og 5 skal underetasje mot nord.

I bolig nr. 1 og 3 tillates det ikke vinduer i fasade mot nord.

I bolig nr. 5 tillates det ikke vinduer i fasade mot øst.

I bolig nr. 2 og 4 tillates 1 hybelleilighet i hver bolig.

1.9 Byggeområde Bf 10

Det skal oppføres 5 boliger, hver med en boenhet.

Bolig nr.1, - 2 - og 5 skal ha underetasje mot nord.

Bolig nr. 3 og 4 skal ikke ha underetasje.

I bolig nr. 1, - 2, - og 5 tillates det ikke vinduer i fasade mot øst.

I bolig nr. 3, - og 4 tillates det ikke vinduer i fasade mot nord .

I bolig nr. 2 og 5 tillates 1 hybelleilighet i hver bolig.

1.10 Byggeområde Bf 11, - Bf 12, - Bf 13, - og Bf 14

Fellesbestemmelser

Områdene skal bygges ut med boligblokker og/eller terrassert blokkbebyggelse varierende mellom 3 og 4 etasjer inklusive parkeringsetasje.

Høydeangivelser på planen angir hvilke blokker som har 3 eller 4 etasjer.

Heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg kan tillates over maksimal gesimshøyde og/eller mønehøyde.

Hvert område skal ha parkering i fellesanlegg under del av bygningene.

Alle hus i hvert område skal ha lik takform.

For flatt tak og pulttak kan maksimal gesimshøyde økes med 2,0 meter over det som er angitt på plankartet.

På planen er angitt høyde for 1. etasje H01. Der hvor det er parkering under H01 er dette angitt med U.

Det er angitt maksimal gesimshøyde G, og maksimal mønehøyde M.

På planen er illustrert en breddemodul for leiligheter. Det tillates at denne breddemodul varierer.

En tredjedel av leilighetene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

1.11 Byggeområde Bf 11

Tillatt antall boenheter er 14.

1.12 Byggeområde Bf 12

Tillatt antall boenheter er 16.

1.13 Byggeområde Bf 13

Tillatt antall boenheter er 14.

1.14 Byggeområde Bf 14

Tillatt antall boenheter er 23.

For skjerming av uteareal og underetasje i hus 1, hovedetasje (H01) i hus 3 og 4, skal det føres opp en skjerm med høyde 2,0 meter mot ny Dvergsnesvei.

Veranda må bygges med tett rekkverk supplert med glasskjerm, med total høyde min. 1,5 meter over gulvnivå.

§ 2

Friområder

2.1 Friområder

Terreng og vegetasjon i friområdene skal i hovedsak bevares. Nødvendige terrenginngrep skal tilpasses eksisterende terreng, jordkles og tilsås, alt i henhold til godkjent utomhusplan. Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter. Områder vist som sandlekeplasser skal opparbeides i samsvar med kommunens vedtekter (jfr Pbl § 69). Areal for stier skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates opplagring av snø i friområdene.

§ 3

Spesialområder

3.1 Frisiktsoner

Arealer avsatt til frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

3.2 Kommunaltekniske anlegg

Det kan oppføres pumpestasjoner og transformatorer for el-tilførsel til området, som vist på planen.

§ 4

Fellesområder

4.1. Felles adkomst

Felles adkomstveier opparbeides som vist på planen.

I område BF 2 er det felles atkomst for bolig nr. 1, - 2, - 3, - 4, - 5 samt for kommunen, med servicekjøring til sandlekeplass Fr 1.

I område Bf 5 det er felles adkomst for bolig nr. 1, - 2, og bolig nr 1 i Bf 6 samt for kommunen, med servicekjøring til sandlekeplass Fr2.

I område Bf10 er det felles adkomst for bolig nr. 1 og 2.

4.2. Felles parkering

Felles parkering opparbeides som vist på planen for område Bf14. Adkomst og gjesteparkeringsplasser er felles for Bf14.

§ 5

Kombinerte formål

5.1 Felles avkjørsel / offentlig trafikkområde

Inntil vei 71 er etablert som kjøreveg med forbindelse over friområde i øst og forbindelse til nabofelt B9, er forbindelsen fra kryss med vei 7 til regulert som felles adkomst for område Bf4 samt hus nr. 2 i Bf5.

Når vei.71 er knyttet til nabofelt B9 blir denne offentlig trafikkområde.

§ 6

Rekkefølgebestemmelser

6.1 Tekniske anlegg

1. Før anleggsarbeid igangsettes skal det utarbeides og godkjennes tekniske planer og utomhusplan for feltet. Godkjent utomhusplan skal også omfatte friområdet syd for B1 og sentralt lekefelt øst for B1. Det skal også foreligge godkjent byggeplan for ny Dvergsnesvei frem til felt B1. Denne plan skal inneholde støyskjerm langs vei for skjerming av Bf1

2. Gang og sykkelvei GS1 og gang og sykkelvei langs ny Dvergsnesvei ferdigstilles samtidig med Bf12 og Bf13.

3. Tilfredsstillende støyskjerming skal ferdigstilles samtidig med GS1, og gang og sykkelvei langs ny Dvergsnesvei.

6.2 Friområder

Sandlekeplass Fr 1 skal være ferdigstilt samtidig med Bf 3 eller senest et år etter ferdigstillelse av Bf 1 og Bf 2.

Sandlekeplass Fr 2 skal være ferdigstilt samtidig med Bf 11, eller samtidig med Bf 5 og Bf 6.

Sandlekeplass Fr 3 skal være ferdigstilt samtidig med Bf 14 og/eller samtidig med Bf 12 og Bf 13.

Sandlekeplass Fr 4 skal være ferdigstilt når til sammen 12 boliger i Bf 7, - Bf 8, - Bf 9, - og Bf 10 er byggemeldt.

Stier skal opparbeides samtidig med tiliggende boligområder, og skal være ferdig opparbeidet før boliger taes i bruk.

Sentralt lekefelt skal gis en enkel opparbeidelse som tar vare på kulturlandskapet. Drenering og nødvendig overflatbehandling skal utføres innen det er gitt byggetillatelse for 50% av boenhetene i B1.

Øvrig opparbeidelse skal følge felt B2 og B3.

Friområdet syd for feltet og undergang skal opparbeides samtidig med Bf13.

Før felt Bf4, Bf5, B6 og Bf11 kan igangsettes skal eksisterende høyspentledning legges i kabel.

Før anleggsarbeidene igangsettes skal tekniske planer inkludert utomhusplan være godkjent.

Korr. etter vedtak i byutviklingsstyret 24.6.2004.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand i møte 24.06.2004 som sak. nr. 275.

Bestemmelser datert 31.03.2005, revidert etter fullmakt som mindre vesentlig reguleringsendring i brev av 05.04.2005

Plan- og bygningssjefen.



Skanska Bolig AS
Postboks 1008
4687 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603462-9

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 02012008

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	DVERGSNESKOLLEN 75	Eiendom:	96/680/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 1008, 4687 KRISTIANSAND S
Søker:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 1008, 4687 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	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.

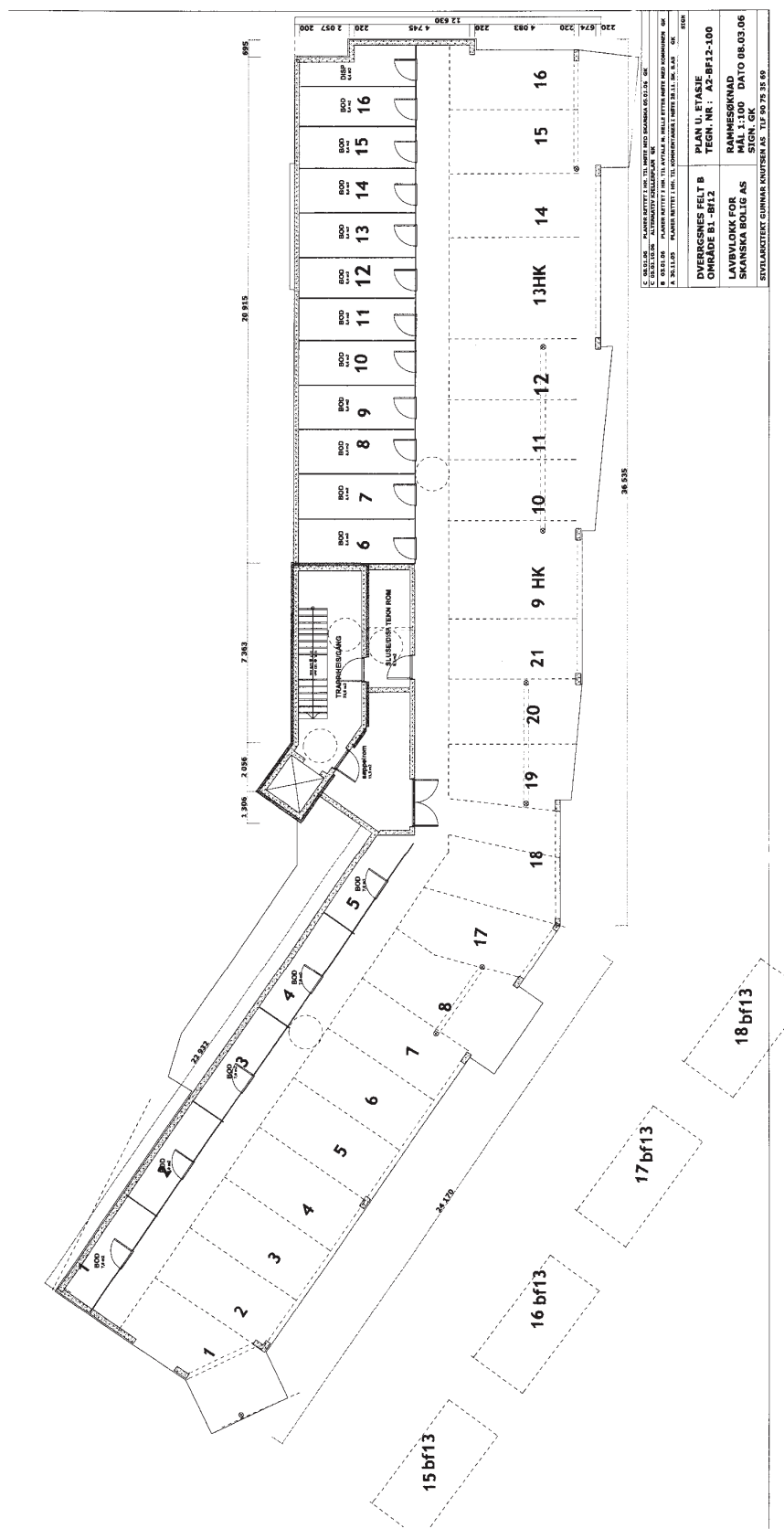
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Espen Pedersen
Saksbehandler

VEDLÆG 1



18bf13

17bf13

16bf13

15bf13

C	08.01.06	PLANER BETTET I HH. TIL MØTE MED SKANDIA 01.01.06	GK
B	03.01.06	PLANER BETTET I HH. TIL AVTALE M. HELLE ETTER MØTE MED KOMMUNEN	GK
A	30.11.05	PLANER BETTET I HH. TIL KØNNERTABER I MØTE 28.11. SK. B AS	GK

DVERRGESNES FELT B OMRÅDE B1 -B712	PLAN 1, ETASJE TEGN. NR.: A2-BF12-101
LAVBLOKK FOR SKANSKA BOLIG AS	RAMMESØKNAD MÅL 1:100 DATO 08.03.06 SIGN. GK
STYVL ARKTEKT GUNNAR KNUTSEN AS, TLF 90 75 35 69	

[illegible]

C	08.01.06	PLANER RATTET I HH, TIL MOTTE MED SKANSKA 08.01.06	GK
B	03.01.09	PLANER RATTET I HH, TIL AVTAL M, HELLE ETTER MOTTE MED KONNUNEN	GK

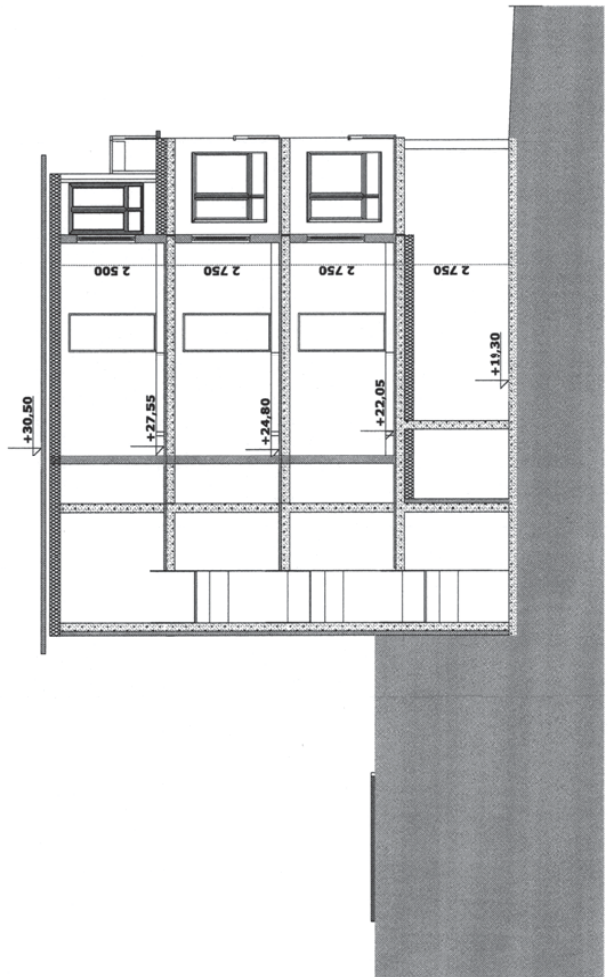
DVERGSGNES FELT B OMRÅDE B1 -Bf12	PLAN 2. ETASJE TEGN. NR : A2-BF12-102
--------------------------------------	--

LAVBVLOKK FOR SKANSKA BOLIG AS	RAMMESØKNAD MÅL 1:100 DATO 08.03.06
-----------------------------------	--

	SIGN, GK
STVLARKITEKT GUNNAR KNUTSEN AS TLF 90 75 35 69	

[illegible]

VEDEGG E 5



A-04-02.06 RETTET HØYDER +50CM I HH TIL AVTALE MED HELLE	
INDRIS DATO	SIGN
DVERRGSGNES FELT B	SNITT
OMRÅDE B1-Bf12	TEGN. NR : A2-BF12-200
LAVBLOKK FOR	FORPROSJEKT
SKANSKA BOLIG AS	MÅL 1:100 DATO 08.03.06
SIGN. GK	
SIVILARKITEKT GUNNAR KNUDSEN AS TLF 90 75 35 69	

NORD

SYD

08.01.10.08	RETTET / DELT	TLAVLAVE P. HELLE ETTER REVID. MED. KOMMISSION	GG
DIVERSE DÅD	GRUNN		
DMERSONS FELT B		FASADE NORD	CG SYD
OMRÅDE B1 - B112		TEGN. NR. : A2-H12-500	
LAVBU,OKK FOR		FORPROSJEKT	
KARAKTERISERT		MÅL 1:100	DATO 08.03.06
SVILP/ARBEIT		SG,GG	
SVILP/ARBEIT		GUNNARNUSTEN AS	TLF 90.75 35 65

This architectural elevation drawing depicts a multi-story building facade. The structure is characterized by a regular grid of rectangular windows and balconies. The facade is divided into several vertical sections by prominent vertical lines, suggesting structural columns or changes in floor levels. The windows are arranged in a consistent pattern across the floors, with some units featuring larger, more complex window arrangements. Balconies are visible on several floors, particularly on the left side of the drawing. The drawing uses black lines on a white background to define the architectural elements, with some areas shaded in gray to indicate depth or material. The overall composition is vertical, emphasizing the height of the building.

[illegible]

This architectural section drawing illustrates a building's internal structure and spatial organization. The drawing is oriented vertically, with the ground level at the bottom. The building features a complex arrangement of rooms, corridors, and a large central void. The drawing uses black lines on a white background to represent walls, doors, and furniture. A large, dark, irregular shape on the right side of the drawing represents a large void or a large room. The drawing also shows a series of small, circular openings, possibly representing windows or ventilation shafts. The overall composition is a detailed technical drawing of a building's internal space.

Å. 23.12.19.8	RETTET I H. TIVOLIALE N. HELLE EFTER REVID. MED. GUNNARIN	GA.
DRINKED DATE	GEDELER	
DVERRGESNES FELTB OMRÅDE B1 -B12	FASADE VEST TEGN. NR.: A2-BF2-502	
LAVBLIVOK FOR SKANSKA BOLIG AS	FORPROSJEKT MÅL 1:100 DATO 08.03.06	
SEVILSKRISTET GUNNARINKNUTSEN AS	SIGN. GK	3.7.90 75 35 49



Skanska Bolig AS
Postboks 1008
4687 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603462-3

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 27.03.2006

DVERGSNESKOLLEN 110 – 140 – BF12 - BOLIGBLOKK - RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	DVERGSNESKOLLEN 110-140 Bf.12	Eiendom:	96/680
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 1008, 4687 KRISTIANSAND S
Søker:	Skanska Bolig AS	Adresse:	Postboks 1008, 4687 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad datert 10.03.2006.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10. mars 2006 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk.

Det foreligger ikke protester til 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 oppføring av boligblokk i 3 etasjer pluss underetasje med parkering og boder. Det er i søknaden oppgitt et bruksareal på 1333 m² og bebygd areal på 620 m². Antall bruksenheter er oppgitt til 16.

Gjeldende plangrunnlag:

For området gjelder bebyggelsesplan for "Dvergsnes felt B, delfelt B1", godkjent 24.06.2004.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygget plasseres med de cotehøyder som er vist på innsendte snittegninger.

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.



Avfall:

Det må innsendes plan for avfallshåndtering

Bygge- og riveavfall 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:

Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

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.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 80.000,- må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":
Sivilarkitekt Gunnar Knutsen AS er godkjent som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen i tiltaksklasse 2.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett = kr. 82.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Espen Pedersen
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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 680	Kommune:	4204	Kristiansand	
Adresse:		Grunnkrets:	1817	Dvergsnes	
Veiadresse:	Dvergsneskollen 75, gatenr 20222	Valgkrets:	12	Randesund	
	4639 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301	Randesund	
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4009	Korsvik	
Veiadresse:	Dvergsneskollen 77, gatenr 20222				
	4639 Kristiansand S				
Oppdatert:	28.09.2019				
Veiadresse:	Dvergsneskollen 81, gatenr 20222				
	4639 Kristiansand S				
Oppdatert:	28.09.2019				
Veiadresse:	Dvergsneskollen 83, gatenr 20222				
	4639 Kristiansand S				
Oppdatert:	28.09.2019				
Veiadresse:	Dvergsneskollen 85, gatenr 20222				
	4639 Kristiansand S				
Oppdatert:	28.09.2019				

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	17.01.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 305,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealkennet:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/96/680	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.09.2012	Avgiver	4204/96/2	-22 282,7
	Matrikkelført:	28.09.2012	Berørt	1001/Vannteg(er)	0,0
			Berørt	1001/96/684	0,0
			Berørt	4204/96/7	0,0
			Berørt	4204/96/171	0,0
			Berørt	4204/96/618	0,0
			Berørt	4204/96/621	0,0
			Berørt	4204/96/622	0,0
			Berørt	4204/96/623	0,0
			Berørt	4204/96/651	0,0
			Berørt	4204/96/652	0,0
			Berørt	4204/96/653	0,0
			Berørt	4204/96/654	0,0
			Berørt	4204/96/655	0,0
			Berørt	4204/96/656	0,0
			Berørt	4204/96/657	0,0
			Berørt	4204/96/658	0,0
			Berørt	4204/96/659	0,0
			Berørt	4204/96/660	0,0
			Berørt	4204/96/661	0,0
			Berørt	4204/96/662	0,0
			Berørt	4204/96/663	0,0
			Berørt	4204/96/664	0,0
			Berørt	4204/96/665	0,0
			Berørt	4204/96/666	0,0
			Berørt	4204/96/680	0,0
			Berørt	4204/96/687	0,0
			Berørt	4204/217/2	0,0
			Mottaker	4204/96/837	22 282,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.01.2006	Avgiver	4204/96/618	-2 306,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/96/680	2 306,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dvergsneskollen 75	H0101	Bolig	88,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 75	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Dvergsneskollen 75	H0201	Bolig	88,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 75	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Dvergsneskollen 77	H0101	Bolig	87,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 77	H0102	Bolig	100,0	Kjøkken	4	2	2
Dvergsneskollen 77	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 77	H0104	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1
Dvergsneskollen 77	H0201	Bolig	87,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 77	H0202	Bolig	100,0	Kjøkken	4	2	2
Dvergsneskollen 77	H0203	Bolig	85,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 77	H0204	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1
Dvergsneskollen 77	H0301	Bolig	104,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 77	H0302	Bolig	73,0	Kjøkken	2	1	1
Dvergsneskollen 77	H0303	Bolig	92,0	Kjøkken	4	2	2
Dvergsneskollen 77	H0304	Bolig	124,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.03.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 634,0	Igangset.till.:	15.11.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 634,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	25.05.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	24576248			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			178,0		178,0				
H01	6		531,0		531,0				
H02	6		531,0		531,0				
H03	4		394,0		394,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dvergsneskollen 81	H0101	Bolig	78,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 81	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Dvergsneskollen 81	H0201	Bolig	78,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 81	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Dvergsneskollen 83	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 83	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 83	H0201	Bolig	83,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 83	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 83	H0301	Bolig	138,0	Kjøkken	4	2	2
Dvergsneskollen 83	H0302	Bolig	141,0	Kjøkken	4	2	2
Dvergsneskollen 85	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	2	2	2
Dvergsneskollen 85	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	2	2
Dvergsneskollen 85	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	2	2	2
Dvergsneskollen 85	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.03.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 429,0	Igangset.till.:	15.11.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 429,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.09.2007

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Bygningsnr: 24576256

Antall boliger: 14
Antall etasjer: 4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			116,0		116,0				
H01	6		511,0		511,0				
H02	6		511,0		511,0				
H03	2		291,0		291,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

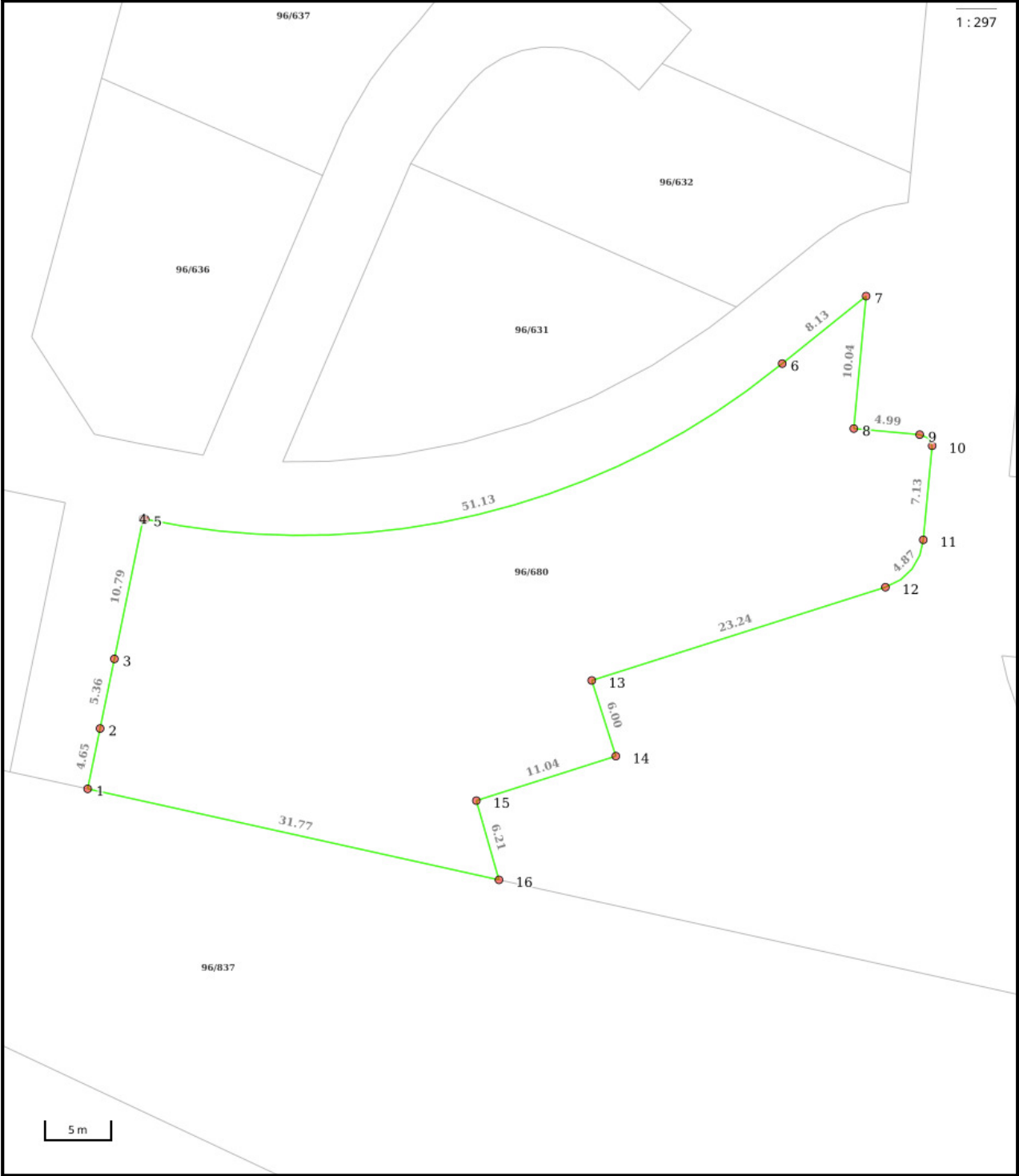
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

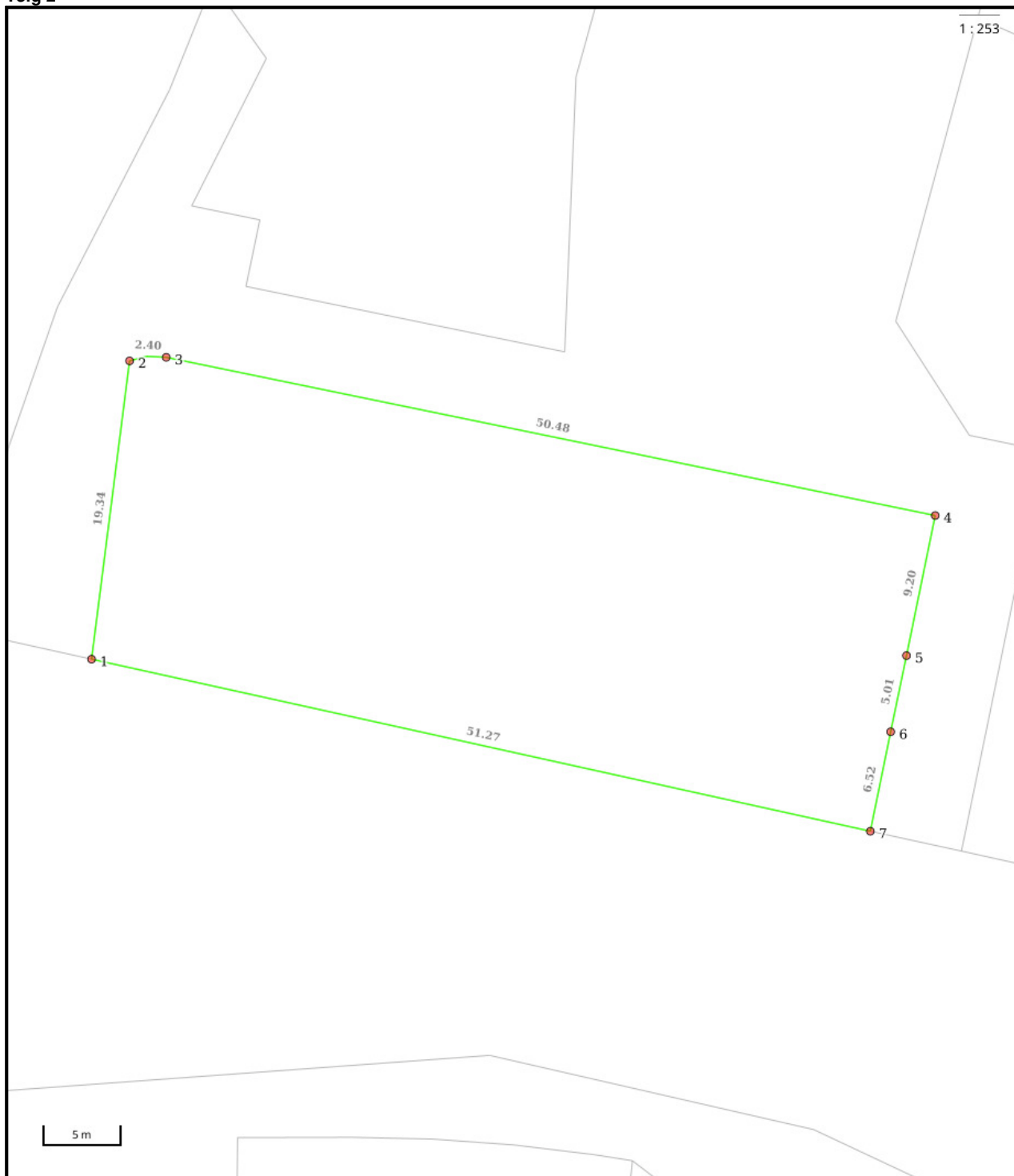
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 246,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 555,17	445 352,21	4,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 559,79	445 352,74	5,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 443 565,12	445 353,35	10,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 443 575,84	445 354,57	0,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 443 575,82	445 354,72	51,13m	Terrengmålt	10	-57,25	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 443 591,78	445 401,53	8,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 443 597,42	445 407,38	10,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 443 587,38	445 407,34	4,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 443 587,37	445 412,33	1,36m	Terrengmålt	10	1,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 443 586,62	445 413,34	7,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 443 579,49	445 413,31	4,87m	Terrengmålt	10	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 443 575,68	445 410,78	23,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 443 566,70	445 389,35	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 443 561,17	445 391,67	11,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 443 556,90	445 381,49	6,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 443 551,10	445 383,72	31,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 058,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 562,50	445 295,41	19,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 581,83	445 296,14	2,40m	Terrengmålt	10	3,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 443 582,27	445 298,46	50,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 443 576,53	445 348,61	9,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 443 567,39	445 347,57	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 443 562,41	445 347,00	6,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 443 555,93	445 346,26	51,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

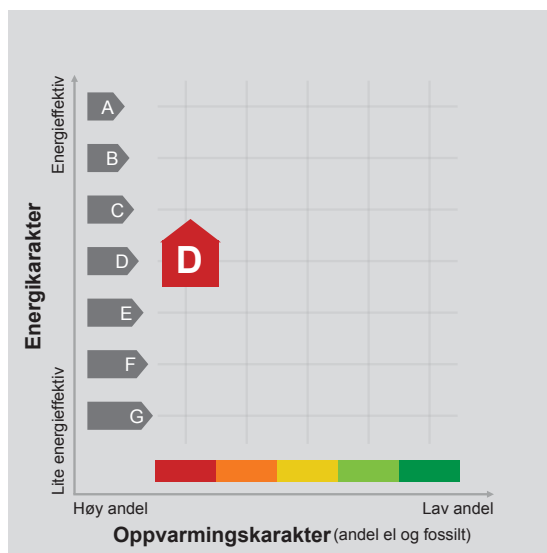
(') Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ENERGIATTEST

Adresse	Dvergsneskollen 75
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	680
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24576248
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	f8ffeb25-7d99-42a9-9899-83f5051ee025
Dato	18.04.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

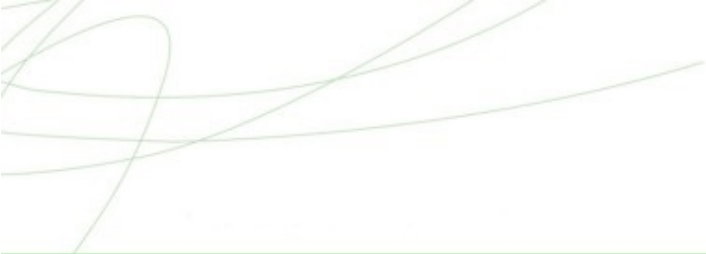
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

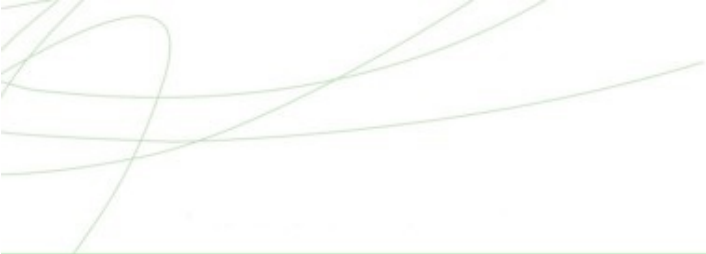
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dvergsneskollen 75
Postnr/Sted: 4639 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0202
Dato: 18.04.2023 11:59:07
Energimerkenr: f8ffeb25-7d99-42a9-9899-83f5051ee025

Gårdsnr: 96
Bruksnr: 680
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 24576248

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Dvergsneskollen 75 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dvergsnesåsen Linje 56	2 min 0.1 km
Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	5 min 2.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	6 min 4.2 km
Randøyane Linje 91	7 min 4.9 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	14 min 9.7 km

Skoler

Valsvigveien skole (1-3 kl.) 144 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	5 min 3 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
MARITIM vgs. Sørlandet	6 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

«Nytt og ryddig. Liker stilen med moderne boliger. Trygt og godt for barn.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

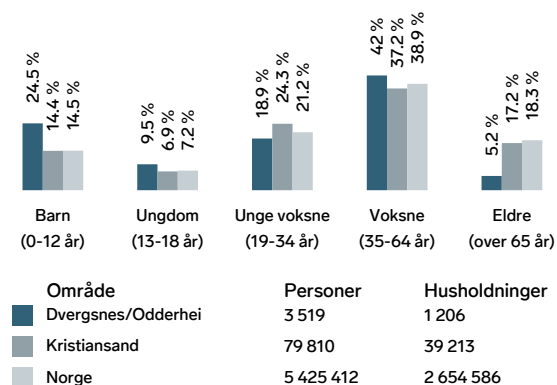
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år) 102 barn	3 min 0.3 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1 km
Maritippen barnehage (1-5 år) 138 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	6 min 0.5 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



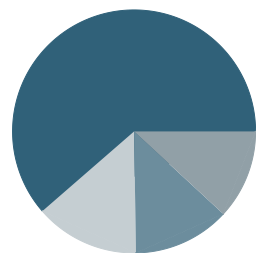
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

	Dvergsnes ballbane Ballspill, fotball	4 min	0.4 km
	Dreggveien balløkke Ballspill	10 min	0.6 km
	Fresh Fitness Rona	8 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	11 min	

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
14% blokk
13% annet

«Stille og rolig område»

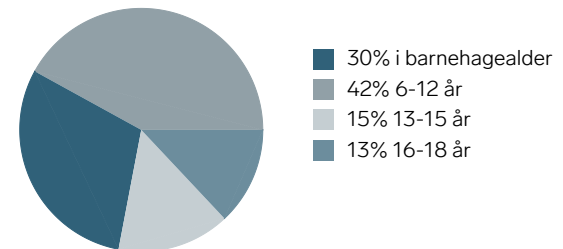
Sitat fra en lokalkjent

“

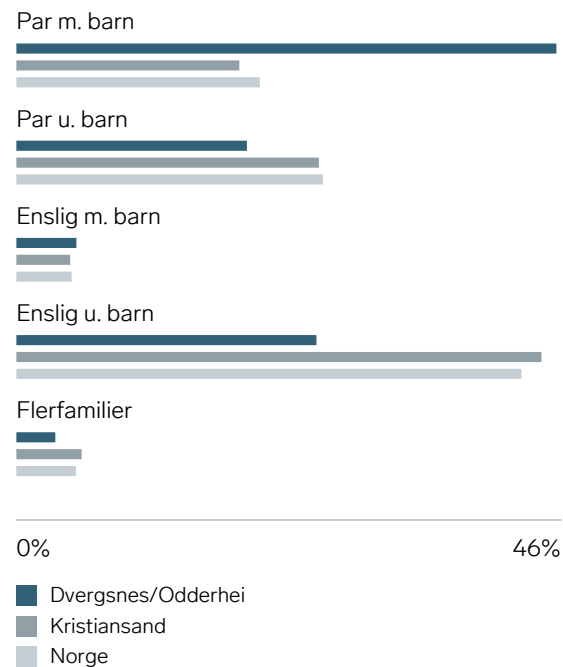
Varer/Tjenester

	Rona Senter	8 min
	Apotek 1 Dvergsnes	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

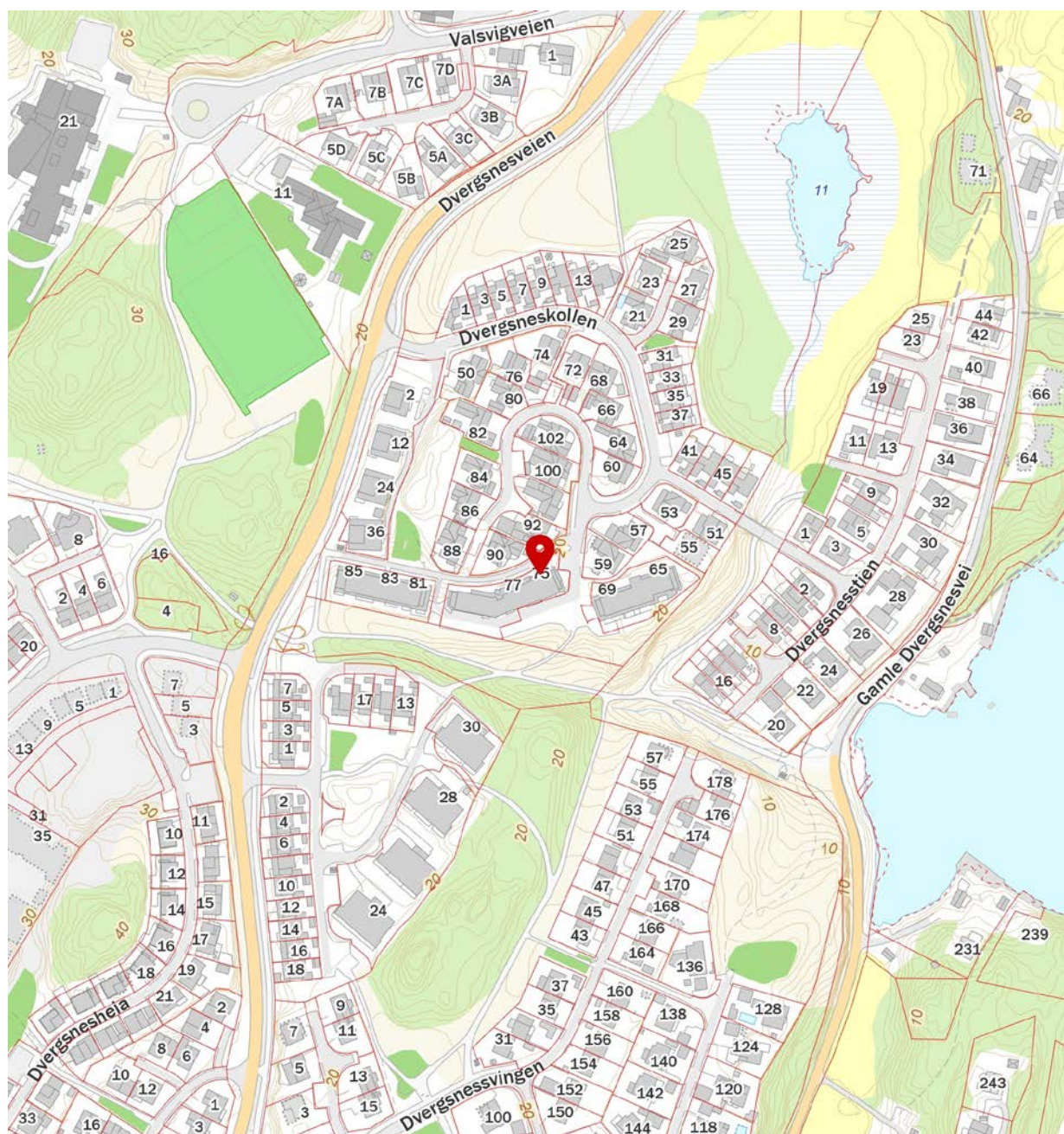
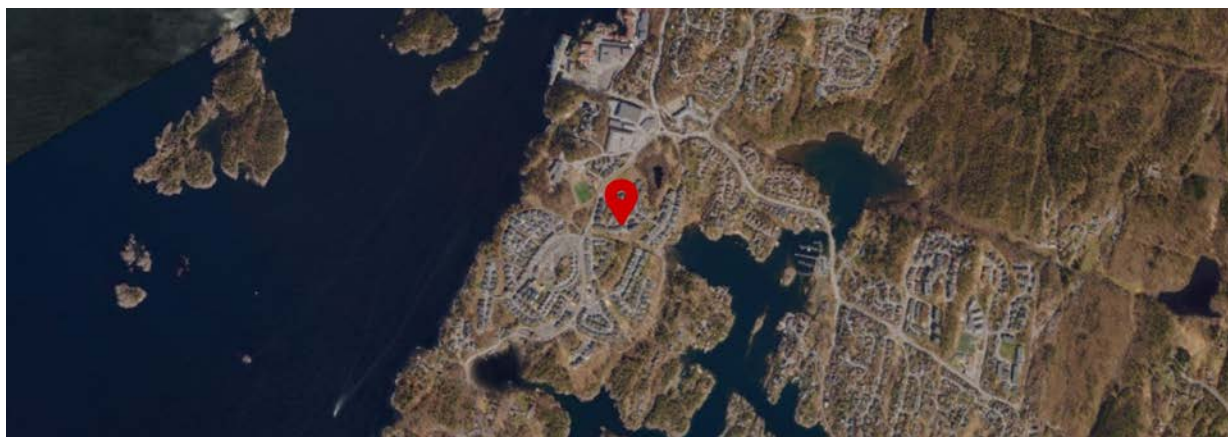


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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. FASTMONTERTE 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](#).

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!



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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



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 

