



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Xuyang Yuan

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 75/81 kvm
Tomtstr.: 628.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 753
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411250291

Lys og moderne 4-roms leilighet på populære Justneshalvøya - sjøutsikt, terrasse, Parkering i kjeller

Velkommen til Fiolveien 30 - en moderne og tiltalende 4-roms selveierleilighet beliggende på attraktive Justneshalvøya!

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, kjent som "Barnas bydel", med kort vei til lekeplasser, turområder og sjøen. Leiligheten er fra 2012 og byr på gjennomgående god standard med åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom, romslig entré, bad/vaskerom og bod. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse med noe sjøutsikt. Det følger også med parkeringsplass i kjeller.

Her bor du i grønne omgivelser med nærhet til både natur, barnehager, skole, kollektivtransport og dagligvare. En lettstelt og moderne bolig med gode planløsninger og et bomiljø som passer like godt for småbarnsforeldre som for deg som ønsker et rolig og praktisk hjem nær byen.

Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Energiattest	50
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, stue og kjøkken

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

628.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et nyere boligområde og har en felles tomt som er pent opparbeidet med asfalterte gangstier, plen og noen prydbusker. Adkomst skjer via asfaltert sti fra felles biloppstillingsplasser i front. Rundt bebyggelsen er det grøntarealer som gir et trivelig nærmiljø og rom for lek eller utemøblering. Enkel, lettstelt tomt med felles vedlikehold - perfekt for deg som ønsker et bekymringsfritt bomiljø i rolige omgivelser.

Beliggenhet

Barnas bydel

Forestill deg en hverdag hvor barna kan løpe rett fra hjemmet til en rekke varierte lekeplasser, skjulte stier og små badestrender - der det magiske Sørlandet er rett utenfor døren.

Velkommen til Justneshalvøya, kjent som "Barnas bydel", og med stolthet omtalt som nettopp det av lokalbefolkningen.

Et trygt og levende bomiljø

Justneshalvøya er nøye planlagt med tanke på barnefamilier: her finner du over 20 lekeplasser, fotballbaner, sandvolleyballbane og det som omtales som Trollstien - en eventyrsti barna elsker.

Nært til grønne lunger, små badeviker ved sjø og ferskvann, kombinert med trygg ferdsel og godt naboskap - her vokser barna opp i trygge omgivelser.

Perfekte rammer for hverdagen

Boligen ligger kun ca. 8 km fra Kristiansand sentrum, med kort vei til både barnehage, skole og kollektivtransport. Havlimyra skole, flotte busstilbud, padelbaner, turløyper og dagligvarebutikker - alt er lett tilgjengelig. Både sjøen og Gillsvannet lokker med bade- og fiskemuligheter bare en kort spasertur unna.

Naturopplevelser hele året

På Justneshalvøya kan du la ungene oppleve ekte Sørlandsmagi: dragning mot vannet når de vil bade, løvskog og stier å utforske, og en stjernehimmel som åpner seg om kvelden. Om sommeren syder det av liv på de mange små strendene, mens resten av året lokker rolige turstier - også Trollstien og Drømmestien - og luften er frisk og klar

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etg. og består av følgende: Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, stue og kjøkken. Det minste soverommet står registrert som bod/gjesterom på godkjente tegninger fra Kristiansand kommune.

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

Standard

Velholdt boligbygg fra 2013 - moderne standard og praktiske løsninger

Utvendig

Bygningen er oppført med malte trevinduer med isolerende 2-lags glass, samt malt hovedinngangsdør og balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda med terrassebord og rekkverk i tre - et fint sted å nyte morgenkaffen eller ettermiddagssolen.

Innvendig

Boligen har et gjennomgående lyst og moderne uttrykk med parkett på gulv og malte plater på vegger og i himling. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Det er benyttet malte fyllingsdører i tre, som står godt til boligens øvrige stil.

Bad/våtrom

Delikat bad med flislagte vegger og fliser med varmekabler på gulv - en komfortabel løsning på kalde dager. Himlingen består av malte, slette plater. Badet er innredet med servant i moderne møbel, vegghengt toalett og dusjkabinett. Rommet har balansert ventilasjon og ble kontrollert ved hulltaking uten funn av avvik.

Kjøkken

Kjøkkenet har en tidløs innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Avtrekk skjer via balansert ventilasjonsanlegg - både energieffektivt og godt for inneklimaet.

Tekniske installasjoner

Vannrør er av plast i rør-i-rør-system. Avløpsrør er også av plast. Boligen har balansert ventilasjon som gir jevn temperatur og godt inneklima året rundt. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr medfølger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Terrasse har blitt pusset opp i juni, 2025. Byttet terrassebord og rettet opp rekkverk. Sameiet har også byttet noe kledning der det er råte.

Kostander for arbeid kommer på ca. 101.000,- for denne seksjonen. Nåværende eier vil betale første faktura som kommer i juni på ca. 50.000,-. Resterende vil måtte dekkes av ny kjøper. Det er hensyntatt i prisantydning. Ta kontakt med megler for nærmere forklaring.

Parkering

Det følger med garasjeplass i kjeller. Det er mulighet for gjesteparkering i front.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har balansert ventilasjon som gir jevn temperatur og godt innneklima året rundt.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 840

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer også eiendomsskatt. Kostnad kan variere ut ifra forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Formuesverdi primær

Kr 913 231

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 652 923

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 753, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.08.2012 - Dokumentnr: 632850 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 76/342

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.05.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 260,-

Totalt kr: 77 375

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

06.06.2025

















Teknisk rom/bod, perfekt for oppbevaring





Soverom 3/kontor - Rommet står registrert
som bod/gjesterom på godkjente
byggetegninger hos Kristiansand kommune





Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fiolveien 30, 4634 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 37, bnr. 753, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20924-2302

Referansenummer: TV1478

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da skapet var låst på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 27.5.2025 Klokka 17.00

Det var skyer/sol 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.

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.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Anvendelse

Leilighet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Eier opplyser at veranda vil bli utbedret før salg.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
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 bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Sprekk i flere fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Store deler av gulvflaten har flat utførelse, ved en eventuell lekkasje vil det bli stående vann på deler av gulvet.

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.
 - Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann.
- Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

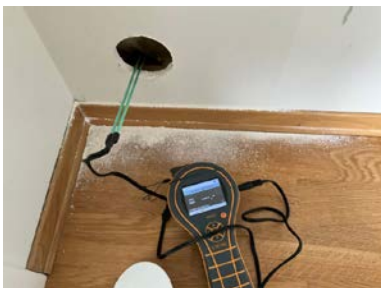
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Lekker fra kran.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Bytte kran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

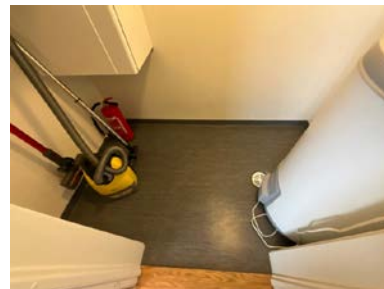
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TEKNISK ROM/VASK

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
På gulvet er det belegg. Vegger og tak med malte overflater.
Sluk i gulvet ved varmtvannsbereder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap da skapet var låst på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



! TG 1 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.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2012 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring fra byggeår.

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

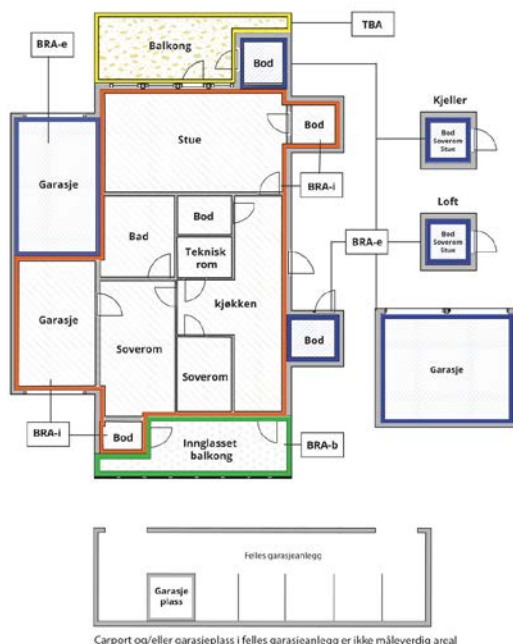
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	20
Kjeller		6		6	
SUM	75	6			20
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Teknisk rom/vask		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA er omtrentlig da det mangler terrassebord på deler av verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på det ene soverommet er for lite til rømning og for lite for dagens krav til dagslys.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	753		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Fiolveien 30							
Hjemmelshaver							
Yuan Xuyang							

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	02.06.2025		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1478>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250291	

Selger 1 navn
Xuyang Yuan

Gateadresse	
Fiolveien 30	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250291

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hvis ingen har vært hjemme på lenge, vil det komme en lukt fra sluket i vaskerommet.

Initialer selger: XY

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250291

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

bytte terrassebord og retting opp av terrassene i 2025

Arbeid utført av

byggmester Bjarne Elefsen

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

Beskrivelse

Nabo i Fiolveien 28 arbeider med planer om å etablere svømmebasseng på egen eiendom ut mot friområdet.

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

Beskrivelse

Tidligere avdekket avvik i lyd mellom enheter etc. Dette er utbedret av utbygger og avvik lukket.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært observert skjeggkre i gang og i andre leiligheter.

Document reference: 1411250291

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250291

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Xuyang Yuan	b10d43c982307d18eaebd e2e255173c3de5c7bd4	02.06.2025 09:19:28 UTC	Signer authenticated by One time code

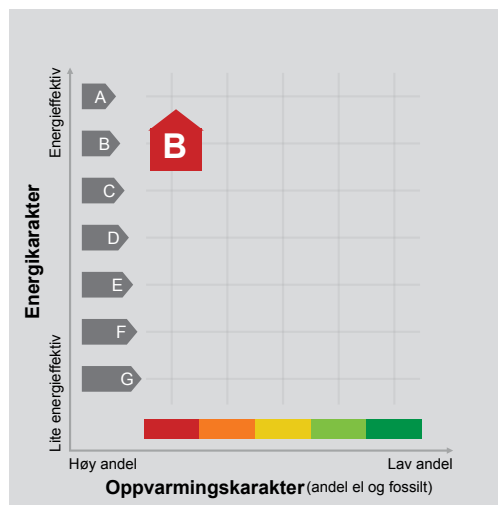
Document reference: 1411250291

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Fiolveien 30
Postnummer	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	753
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300257061
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-126834
Dato	27.05.2025



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

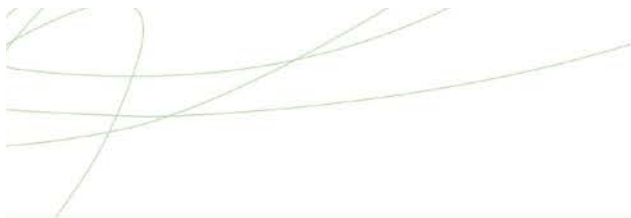
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

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

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





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Fiolveien 30-32

Gjeldende fra 09.03.2022

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Den enkelte oppfordres til å bruke sunn fornuft og vise hensyn til fellesskapet.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til sameiets leder.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen ihht Lov om Eierseksjoner.

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

1.6

Ved bruk av bygningsforsikring skal dette meldes til leder og kasserer. Hvem som dekker egenandel i forbindelse med skade vurderes i hvert enkelt tilfelle.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1. Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets leder.

2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Søppel

3.1. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

4. Dyrehold

4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

5. Bruk av leiligheten

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!

Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende (innvendig og utvendig) arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2000, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

5.3. På grunn av brannfare er det kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på altan/terrasse. Sørg for å ha slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Gassbeholdere oppbevares på betryggende måte.

5.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold av egen seksjon. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes.

5.5. Det må søkes sameiet om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Ved bruk av huset, og ved eventuelle endringer av fasade, skal det tas hensyn til husets estetiske særpreg.

5.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser slik at det er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å montere permanent tørkestativ som er synlig eller til sjenanse for naboer. Tørk av tøy på altaner plasseres så lavt at det ikke er synlig fra vei.

6. Bruk av fellesarealer og garasje.

6.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

6.2. All skade som påføres innenfor eiendommen (enten sameiers eller sameiets) må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

6.3. Modernisering og ny installering av utstyr må avklares i sameiets styre.

6.4. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

6.5. Av hensyn til beboerne henstilles det om at garasjeporten kun nyttes til inn- og utkjøring. Dør og port til garasje skal holdes lukket.

6.6. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og sameiet organiserer derfor dugnader ved behov. Sameiet beslutter til enhver tid størrelse på beløp for uteblivelse fra avtalt og bekreftet deltakelse på dugnad. Beløpet innbetales til felles vedlikeholdskonto.

6.7. Fellesganger er rønningsveier og må ikke blokkeres.

6.8. Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri på sameiets bygningsmasse.

6.9. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på tildelte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

6.10. Oppsamling av unødvendig skrot og lagring av innbo på egen parkeringsplass, utenom garasjerelaterte ting, er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres omfattende verkstedsarbeid i garasjen.

6.11. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med sameiet.

6.12. Snømåking er et fellesanliggende. Det gjelder både oppkjørsel fra/nedkjørsel til garasje, gangvei og plattformen. Det bør måkes etterhvert som snøen legger seg, slik at det ikke bygger seg opp is som ødelegger kjøretøyet, eller forhindrer adgang og rømningsvei.

6.13 Trappevask er et fellesanliggende. Trappevask og vask av fellesarealet utenfor leiligheten bør gjøres minimum en gang i måneden og fordeles slik:

H0101 har ansvar følgende måneder: januar, mars, mai, juli, september, november

H0102 har ansvar følgende måneder: februar, april, juni, august, oktober, desember

H0201 har ansvar følgende måneder: januar, mars, mai, juli, september, november

H0202 har ansvar følgende måneder: februar, april, juni, august, oktober, desember

6.14 Hagehold er et fellesanliggende. Ansvar for månedene mai, juni, juli og august fordeles hvert år mellom sameierne. April og september holdes ved felles dugnad. Gresset skal klippes minimum i midten og i slutten av måneden. Ved behov skal det vannes. Gangvei og hage skal fremtre som velstelt. Vanningsrestriksjoner gitt av Kristiansand kommune skal følges.

7. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene.

7.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

7.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER FOR SAMEIET

FIOLVEIEN 30-32

I KRISTIANSAND KOMMUNE

1. Sameiet består av gnr. 37 bnr. 753, snr. 1 til og med snr. 4 i Kristiansand kommune.
2. Styret består av seksjonseierne. Formannsvervet rulleres hvert år.
Seksjonseier i snr. 4 har formannsvervet første år, dette kan endres hvert år.
3. Vedtektene kan kun endres ved enighet blant sameierne.
4. Forøvrig reguleres alle forhold av eierseksjonsloven.
5. Det skal utarbeides husordensregler.
6. Sameiet kan ikke ta opp felles lån.

Kristiansand 17.06.13

Årsmøteprotokoll 13/3/25 kl 18:30 i Sameie Fiolveien 30-32

Sted: Fiolveien 30, H101

Tilstede: Mette og Lars Magne Mørkve, Marianne Juell Sagvolden, Simon og Cecilie Mawdsley og Kevin (Xuyang Yuan) på telefon.

Dagsorden:

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Årsberetning 2024 (se vedlegg)
- Regnskap 2024 (vedlegg tidligere mail)
- Budsjett 2024 (vedlegg tidligere mail)
- Innkomne forslag
- Dugnad 2025: Forslag til datoer diskuteres på møte.
- Hagehold 2025
- Valg
- Avslutning

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent

2. Konstituering:

Årsmøte ledes av Marianne Juell Sagvolden, (styreleder).

Referent: Cecilie Mawdsley

Protokoll underskrives av: Mette Mørkve, Marianne Juell Sagvolden og Cecilie Mawdsley.

3. Årsberetning 2024 (se vedlegg)

Det vil bli satt inn i årsberetningen.

- Antall styremøter i perioden.

Godkjent

4. Regnskap 2025 (se vedlegg)

Økonomiansvarlig presenterer, det er ikke bilag på innbetalinger (eks. husleie), men det er beskrevet i regnskapet.

Utgiftene fordeles mellom

- Strømmen, Fjordkraft, Kostnader til felles strøm går til lading av elbiler og lys. Strømsøtte på kostnad over 75 øre er blitt fordelt på hver enkelt andelshaver pr. kilowatt.
- Forsikring inkl. Frende, Storebrand, medlemsavgift Huseierne. Sameie fikk først utbetalt hele beløpet uten egenandel som er på 8000kr, men egenandel måtte betales tilbake. Erstatningsgrunnlaget ble noe justert, totalt utbetalt ca. 28 000.
- Utgifter til vedlikehold ble ganske stort i år på totalt 101 000, det gikk til reparasjon av garasjeport, leie av stillas, maling, skifte av panel og bytte av hovedbryter.

Totalt fikk sameiet et underskudd på nesten 70 000, men dette ble dekket av konto og egne midler innbetalt av andelshavere.

Ved årsslutt har sameie på konto kr. 7915.

Sameie har fortsatt en del regninger utestående fra Kevin:

- Strøm 12kr.
- Dugnadsavgift for august, sept, oktober, nov, des på totalt 1000kr.
- Det er heller ikke betalt for jan- mars 2025, 600kr. Hele beløpet må betales innen fjorten dager.

Regnskapet er godkjent.

5. Budsjett 2025 (vedlegg i mail)

Økonomiansvarlig legger frem forslag til budsjett.

Inntekter:

Vi fortsetter med dagens husleie. Det vil si at sameie får inn ca 80 000kr pr år.

Andre inntekter fra felles strøm.

Utgifter:

Det er planlagt skifte av kledning der det er råte og utskifting av terrassebord for alle leilighetene. Det vil dekkes med innbetaling fra alle sameiets andeler. Panelet snekres opp med forhåndsmalte panel, det er mulig at vi kan male et strøk allerede i år. Hvis ikke, må det males neste år.

Det er beregnet kostnad fordelt på hver andel:

- 131 000 S&C
- 129 000 LM& M
- 94 930 Marianne
- 101 615 Kevin

Beregnet utgifter:

- 20 000 forsikring.
- 20 000 strøm.
- 463 268 (beregnet) vedlikehold.
- 6000 til hagehold.

Det er beregnet et overskudd på ca 36 000. Det kan være fint å ha et overskudd i tilfelle vi trenger å bytte f.eks. garasjeport fjærene eller annet dukker opp i år.

Budsjettet godkjent.

6. Innkomne forslag

1. Nøkkelen til LM er litt slitt, men det er kanskje låssylinderen som trengs å skiftes. Systemnøkler er dyrt å skifte. Det er kun til de to ytterdørene nede. Uten kostnadsoverslag.

2. Installasjon av automatisk/mobilstyrt fjernåpner til garasjeport til styring av porten. Den er ikke så dyr å få installert, særlig ved begrensning av antall brukere til max 10 stk. Ringer porten inn med mobil. Uten kostnadsoverslag, men ca. 1500kr.
3. Lysspot ved døren til første etasje. Uten kostnadsoverslag, men ca. 2500.

Vi bør ha en sjekk av årets kostnader før vi bestemmer hvilke forslag som skal prioriteres, og avventer derfor til etter sommeren før vi bestemmer hva som skal gjøres i 2025. Det vil kalles inn til et økonomimøte etter sommeren når vi har oversikt over utgifter. Da bør det foreligge et kostnadsoverslag for de tre.

7. Dugnad 2025:

Forslag til datoer ble satt til, 7. mai 17:00 og 13. september kl 14:00.

8. Hagehold 2025

- Mai, Marianne
- Juni, Cecilie og Simon
- Juli, LM og Mette.
- August, dele på mellom LM og CS eller ny leieboer.

9. Valg

Marianne Juell Sagvolden ønsker ikke å sitte lenger som styreleder og forestår valg på ledervervet. Simon Mawdsley fremmer seg selv som forslag til styreleder. Marianne Juell Sagvolden tar seg av lederskifte i Altinn, og bytter til Simon Mawdsley. De andre plassene i styret blir som tidligere, og Marianne fortsetter som ordinært styremedlem.

Styreleder: Simon F. Mawdsley

Styremedlemmer: Mette R. Mørkve, Marianne. J. Sagvolden, Xuyang Yuan (Kevin)

Lars Magne Mørkve (økonomiansvarlig)

Valg godkjent

Møtestart 18:30, møte avsluttes 20:30.

SIGNATURER:

Mette Mørkve

Marianne J. Sagvolden

Cecilie Mawdsley



Point AS
Strandgata 16
3750 DRANGEDAL

Vår ref.:
201104266-30 /EH
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 31.05.2013

FERDIGATTEST

Byggeplass:	Fiolveien 30	Eiendom:	37/753
Ansvarlig søker:	Point AS	Adresse:	Strandgata 16 3750 DRANGEDAL
Tiltakshaver:	Lindhus AS	Adresse:	Vennesla Næringspark 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus/flermannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. 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 firemannsbolig i tre etasjer slik det er beskrevet i tillatelse av 08.11.2011.

Det minnes om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Elin Hølmebakk
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Elin Hølmebakk
Telefon
+47 38 07 55 32

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



Point AS
Strandgata 16
3750 DRANGEDAL

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201104266-20

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 08112011

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Byggeplass:	Fiolveien 30 og 32	Eiendom:	37/436
Tiltakshaver:	Lindhus AS	Adresse:	Vennesla Næringspark, 4700 VENNESLA
Søker:	Point AS	Adresse:	Strandgata 16, 3750 DRANGEDAL
Tiltakstype:	4-mannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 05.10.2011, samt gjennomføringsplan mottatt 14.10.2011 ligger til grunn for godkjenningen. I tillegg gjelder de ansvarsretter som er innsendt på ulike tidspunkt.

Det søkes om tillatelse til oppføring av en 4-mannsbolig. Bygget er i 3 etasjer, med underliggende felles parkering. Totalt bruksareal på 557 m² inkludert felles parkering og boder i kjeller.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av en 4-mannsbolig. Bygget er i 3 etasjer, med underliggende felles parkering. Totalt bruksareal på 557 m² inkludert felles parkering og boder i kjeller.

Spesielle forhold:

Maksimal høyde på murer innenfor dette området er 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.

Skjæringer/fyllinger og murer må sikres mot ras og fallskader. Alle sprengning/fylling må i sin helhet utføres inne på egen eiendom.

Avkjørsel skal anlegges i samsvar med Kristiansand Kommunes vegnormal.

Sikringsgjerde, og alle terrengarbeider forutsettes utført innenfor egen eiendom, uten at det berører tilstøtende eiendom.

Det skal anlegges gjerde mot regulert turvei, jfr reguleringsbestemmelsene.

Eiendommen er avhengig av friskt over tomt 37 og 36. Erklæring om dette må tinglyses før det kan gis brukstillatelse.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya, med bebyggelsesplan for Justneshalvøya A1, A2 og C2. Godkjent 16.08.2007. Formål: Bolig.

Byggetomten:

Bygget har kjøreatkomst inn til parkering i underetasje.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1, 29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 05.10.2011 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ok gulv 1.etasje fastsettes til cote + 57,0 moh, med største tillate avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

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. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmål), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og evt. **søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 5 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning, og skal opparbeides slik de er vist. Disse skal opparbeides før tiltaket tas i bruk.

Parkering og uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. TEK [§ 8-4](#)

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK [§§ 9-6](#) og [9-7](#). Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Saken har tatt uforholdmessig lang tid, delvis pga lang saksbehandling hos oss, men også på grunn av at dokumentasjonen som har vært sendt inn har vært mangelfull og rotete.

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket følgende adresse **Tomt 36: Fiolveien 30 (dør til 1.etasje), Fiolveien 32 (dør til 2.etasje)**



NB! dette kartet er feil mht byggesone, parkeringsplass og lignende, det viser kun adresse.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Point Arkitekter as	Sentralt	Søk Pro	2	Arkitektur, utomhus, brann, lyd Overordnet ansvar
350,-	Brick Murerfirma	Sentralt	Utf	1	Våtrom/membran
350,-	Norema aggregater as	Sentralt	Pro Utf	2	Ventilasjon og klimateknikk
350,-	Olto VVS as	Sentralt	Pro Utf	1	Innvendig sanitæranlegg
350,-	Landmåler Sør AS	Sentralt	Pro Utf	1	Oppmåling
350,-	Fjellestad & Heggland as	Sentralt	pro utf	1	Grunn- og terrengarbeid samt stikkledning
350,-	Hansen og Jepsen as	Sentralt	Pro Utf	1	Betong og murerarbeid
350,-	Lindhus as	Sentralt	Utf	1	Tømrerarbeid, overordnet ansvar utførelse

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt
6. Erklæring om friskt over naboeiendommer må være tinglyst

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Gebyr:

Redusert behandlingsgebyr for byggesak kr. 12.000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr.2800,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr.15.250,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

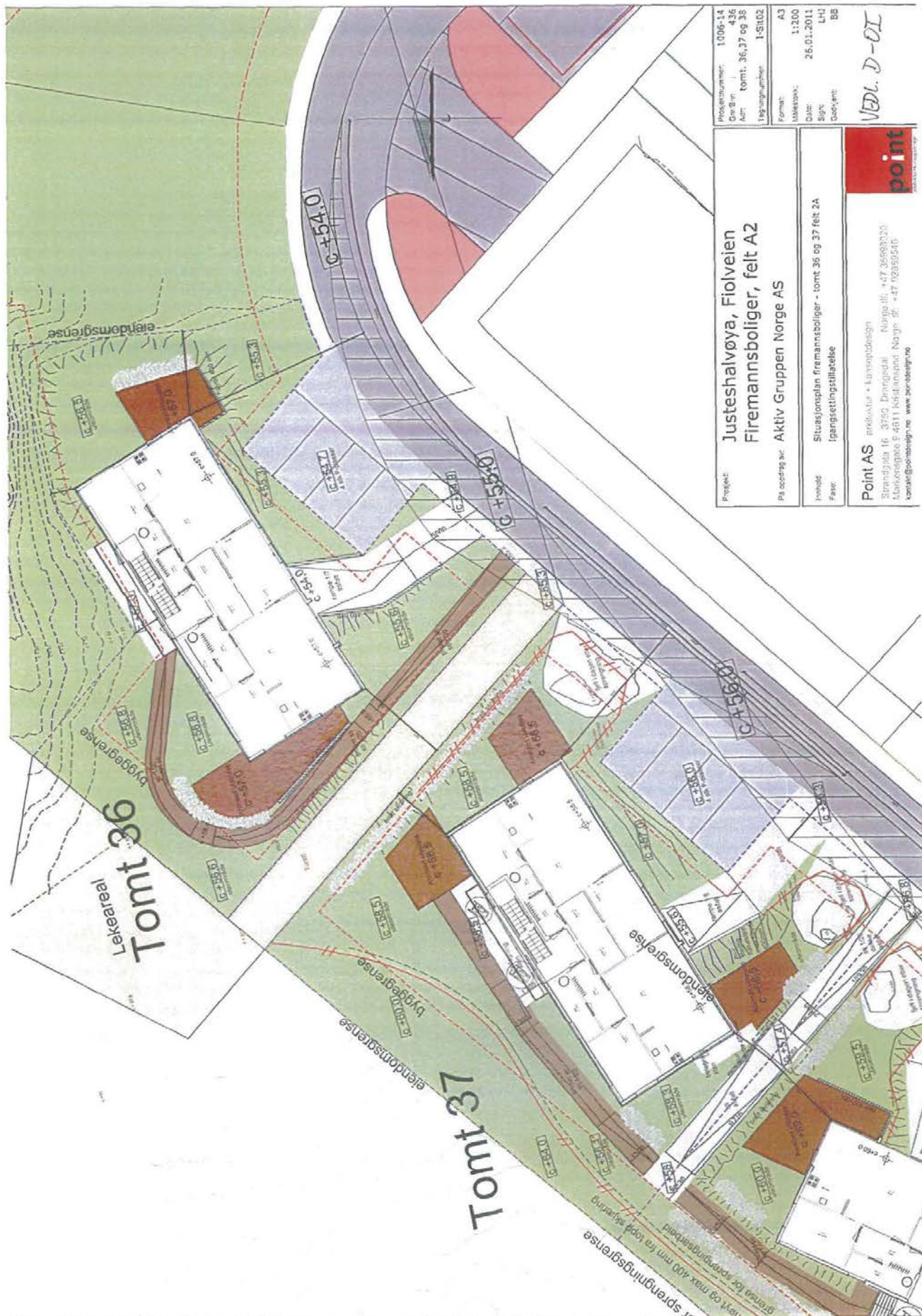
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.
Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

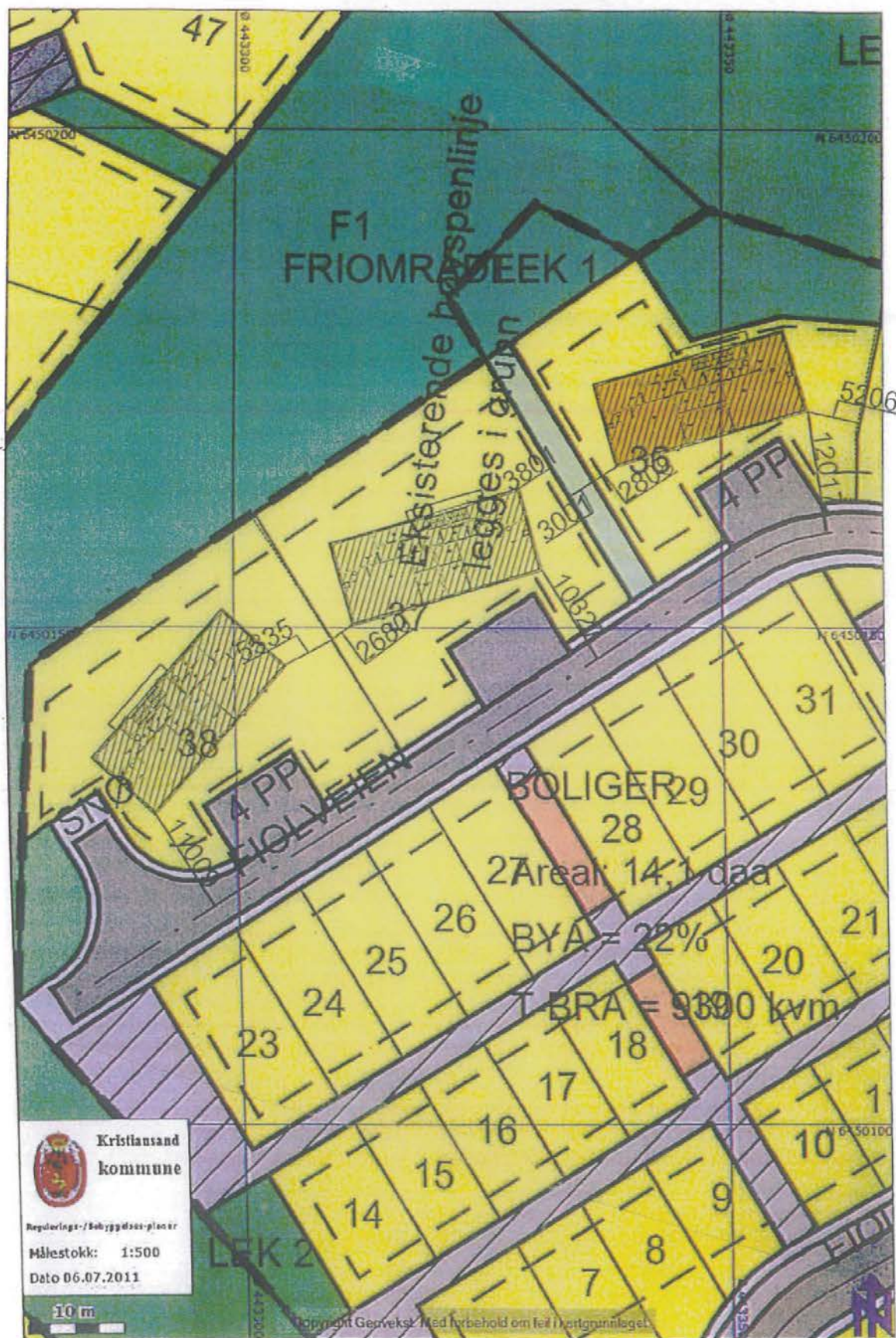
Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

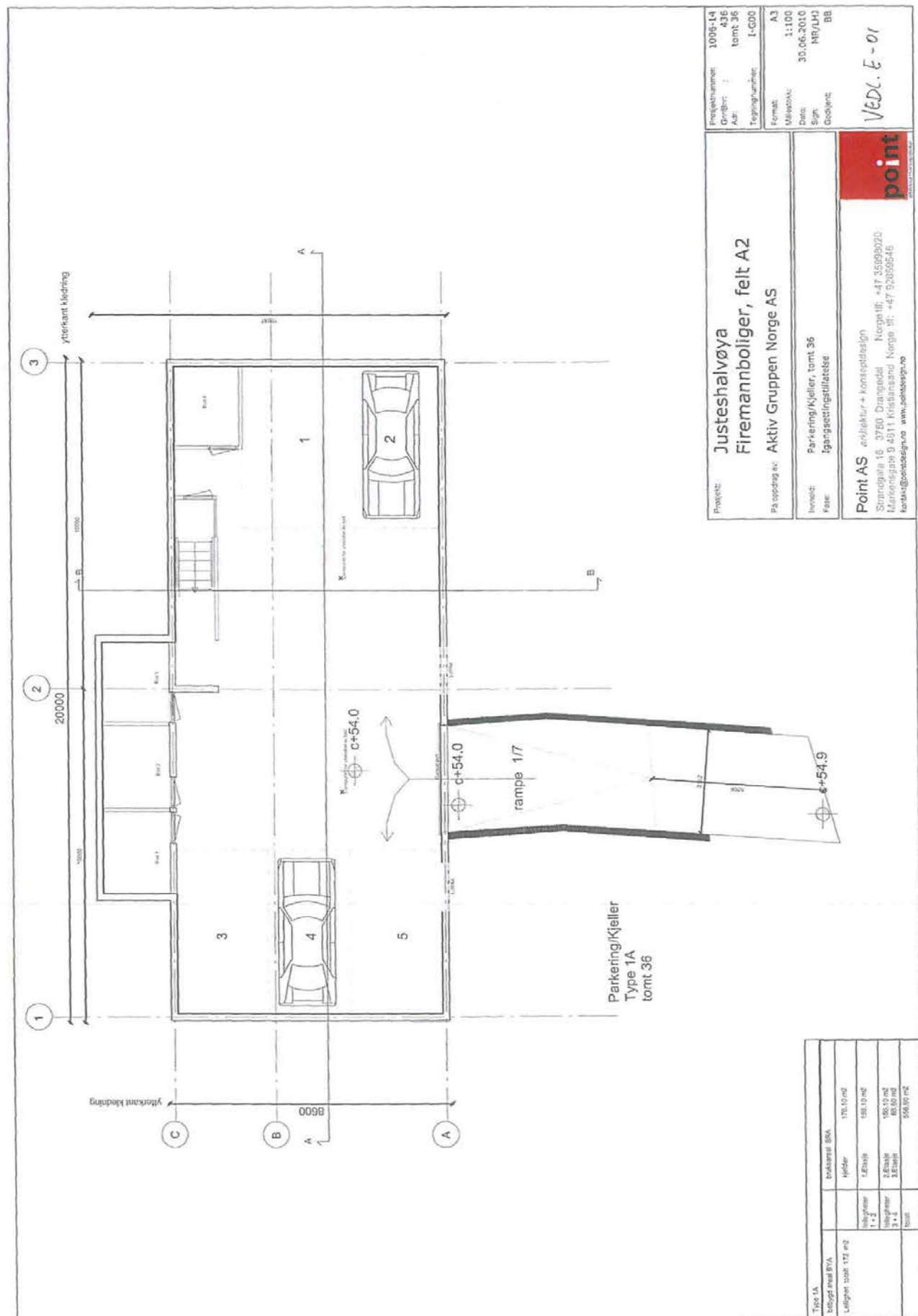
Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:



Prosjekt:	Justeshalvøya, Fiolveien Firemannsboliger, felt A2
På oppdrag for:	Aktiv Gruppen Norge AS
Innhold:	Situasjonsplan firemannsboliger - tomt 36 og 37 felt 2A
Fase:	igangsettningstillatelse
Prosjektnummer:	1006-14
Oppg. nr.:	436
Arb.:	tomt. 36, 37 og 38
Tegningsnummer:	1-Sit02
Format:	A3
Målestokk:	1:200
Dato:	26.01.2011
Skp.:	LHJ
Godkjent:	BS
VEDL. D-OI	
Point AS arkitektur • landskapsdesign Strandgata 16 3750 Drangedal Norge tlf. +47 35993220 Mønstergate 9 4811 Kviteseid Norge tlf. +47 02959546 kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no	
	



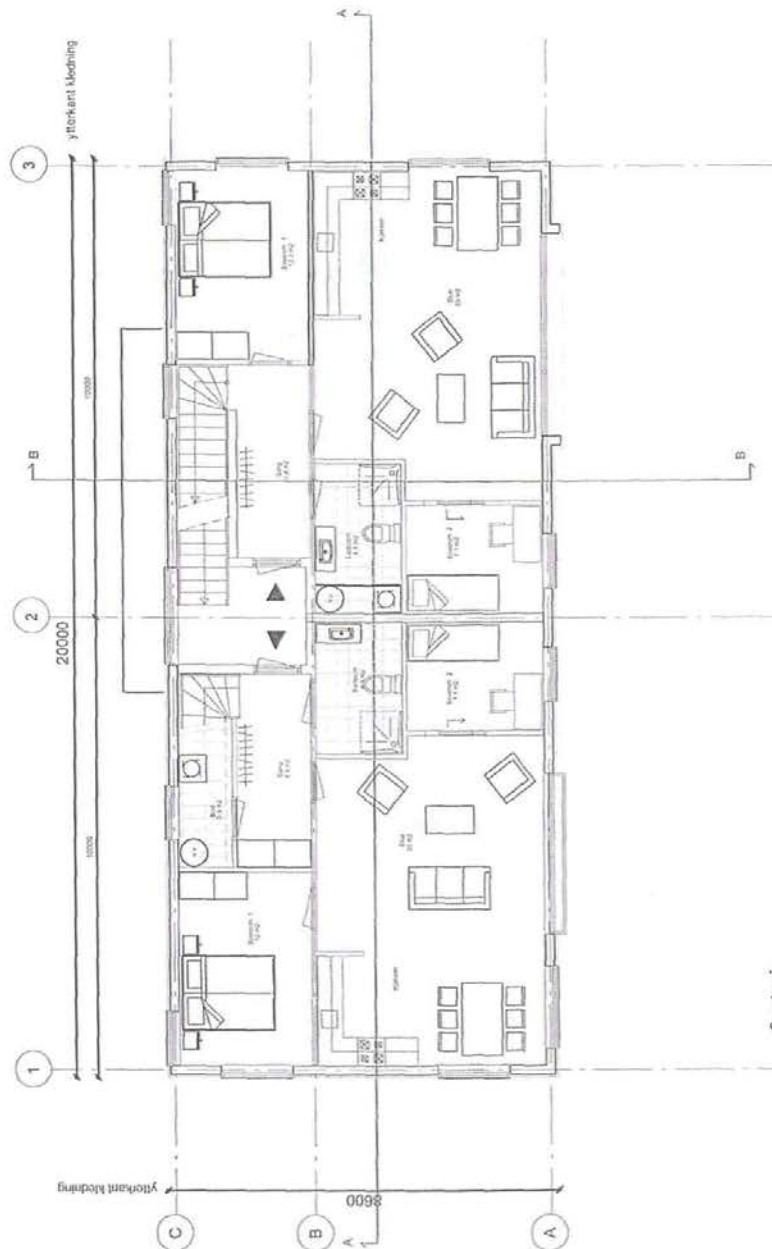


Prosjekt:	Justeshalvøya Firemannboliger, felt A2
PA oppdrag av:	Aktiv Gruppen Norge AS
Prosjektnummer:	1005-14
Drift:	436
Adm:	tomt 36
Tegningstittel:	I-G00
Format:	A3
Målestokk:	1:100
Dato:	30.06.2010
Sign:	NH/LH
Godkjent:	BB
VEDL. E-01	
	
Point AS arkitektur + konseptdesign Strandgata 18, 3750 Drammedal, Norge tlf: +47 35899020 Mariesgate 9, 4311 Kristiansund Norge tlf: +47 92055546 kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no	

Type 1A	brakkerett 18A	170,10 m ²
Leilighet 1201 173 m ²	Kjeller	158,10 m ²
Leilighet 1202 173 m ²	1. Etasje	158,10 m ²
Leilighet 1203 173 m ²	2. Etasje	158,10 m ²
Leilighet 1204 173 m ²	3. Etasje	158,10 m ²
Leilighet 1205 173 m ²	Totalt	636,30 m ²



VEDL: E-02



Project:	Justeshalvøya	1006-14
PA Grouping ref:	Firemannboliger, felt A2	436
	Aktiv Gruppen Norge AS	tomt 36
		I-G02
Format:	A3	
Millistock:	1:100	
Date:	30.06.2010	
Sign:	NR	
Quoyent:	BB	

VEDL. E-03

Project:

PA Grouping ref:

2. Etasje, tomt 36

Igangsettlingstillatelse

Point AS arkitektur + konsapdesign

Strandgata 16 3750 Drangedal

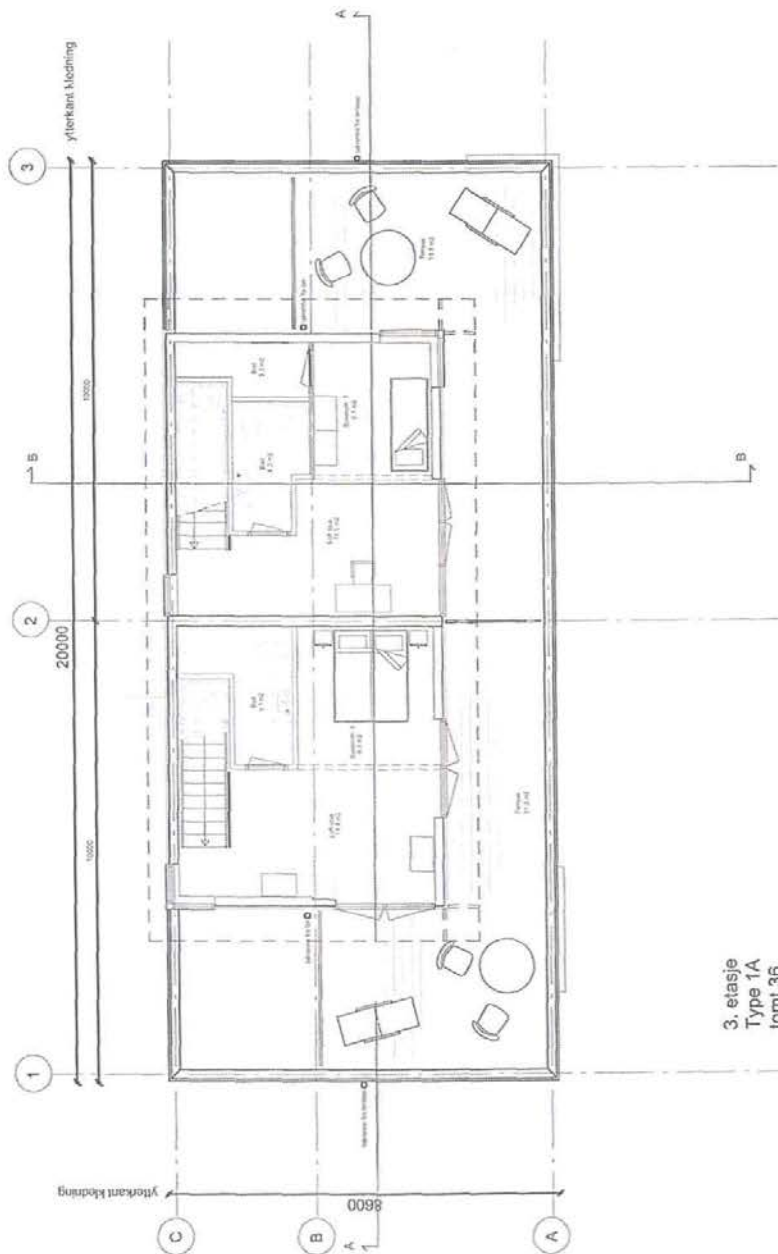
Marselisgtgata 9 4511 Kildemasset Norge tlf. +47 92839345

www.point-design.no

point

arkitektur + konsapdesign

Type 1A			trakkepot B/C _A
belang total B/A:			kilode
Leligan total: 172 m ²			116,10 m ²
		Belangan 1 + 2	168,10 m ²
		Belangan 3 + 4	168,10 m ²
		total	666,90 m ²



3. etasje
Type 1A
tomt 36

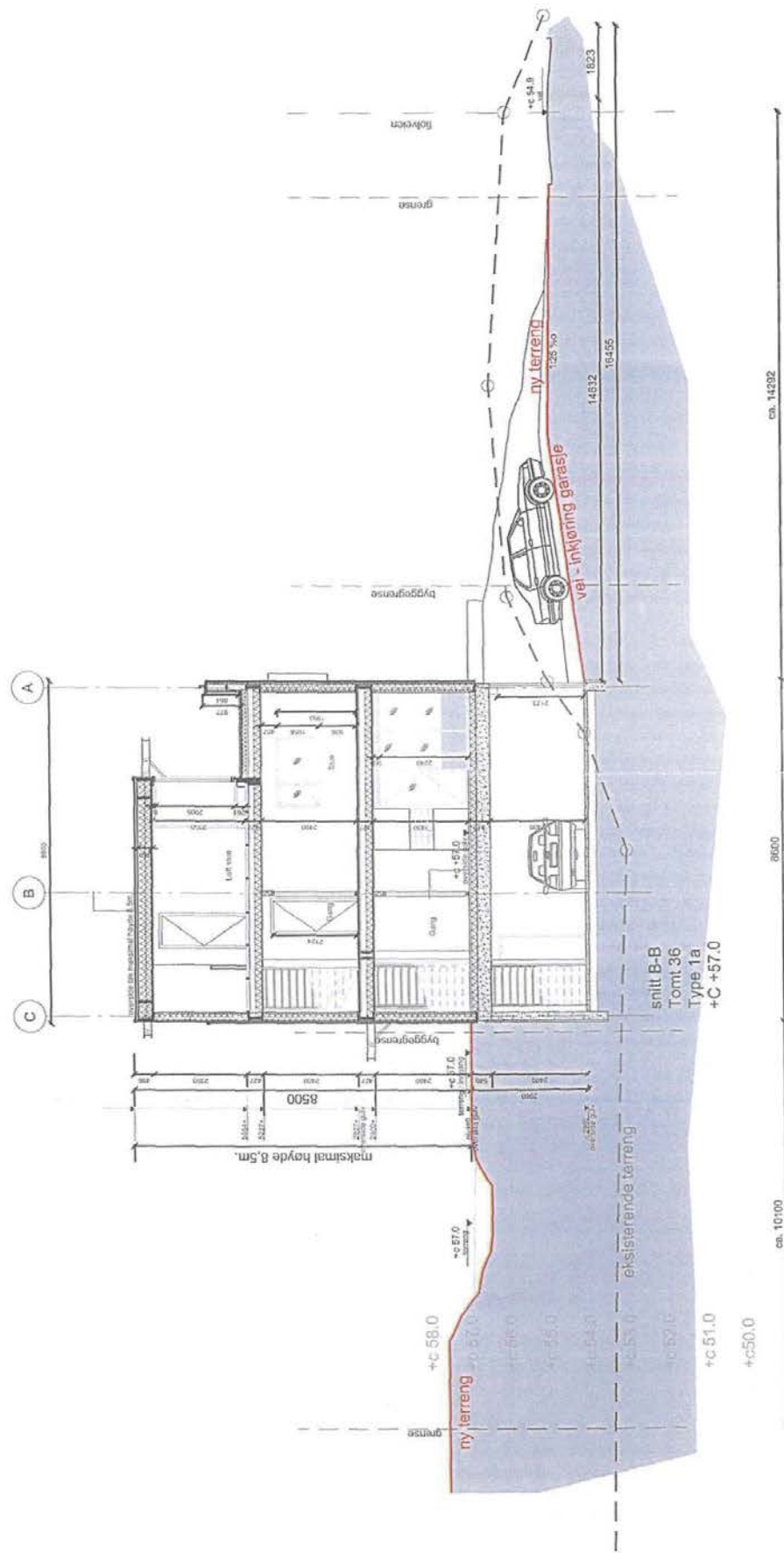
Prosjekt:	Justeshalvøya Firemannboliger, felt A2	Prosjektnummer:	1006-14
PA oppdrag av:	Aktiv Gruppen Norge AS	Driftsnr.:	436
Innhold:	3. Etasje, tomt 36	Arb.:	tomt 36
Fase:	Igangsettningstillatelse	Tegningsnummer:	1-G03
Point AS arkitektur + konseptdesign		Format:	A3
Strandgata 16 3760 Drangedal Norge tlf. +47 35098320		Målestokk:	1:100
Mønstergata 9 4211 Kristiansund Norge tlf. +47 92859540		Dato:	30.06.2010
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no		Sign:	NR
		Godkjent:	BS

Ved. E-04

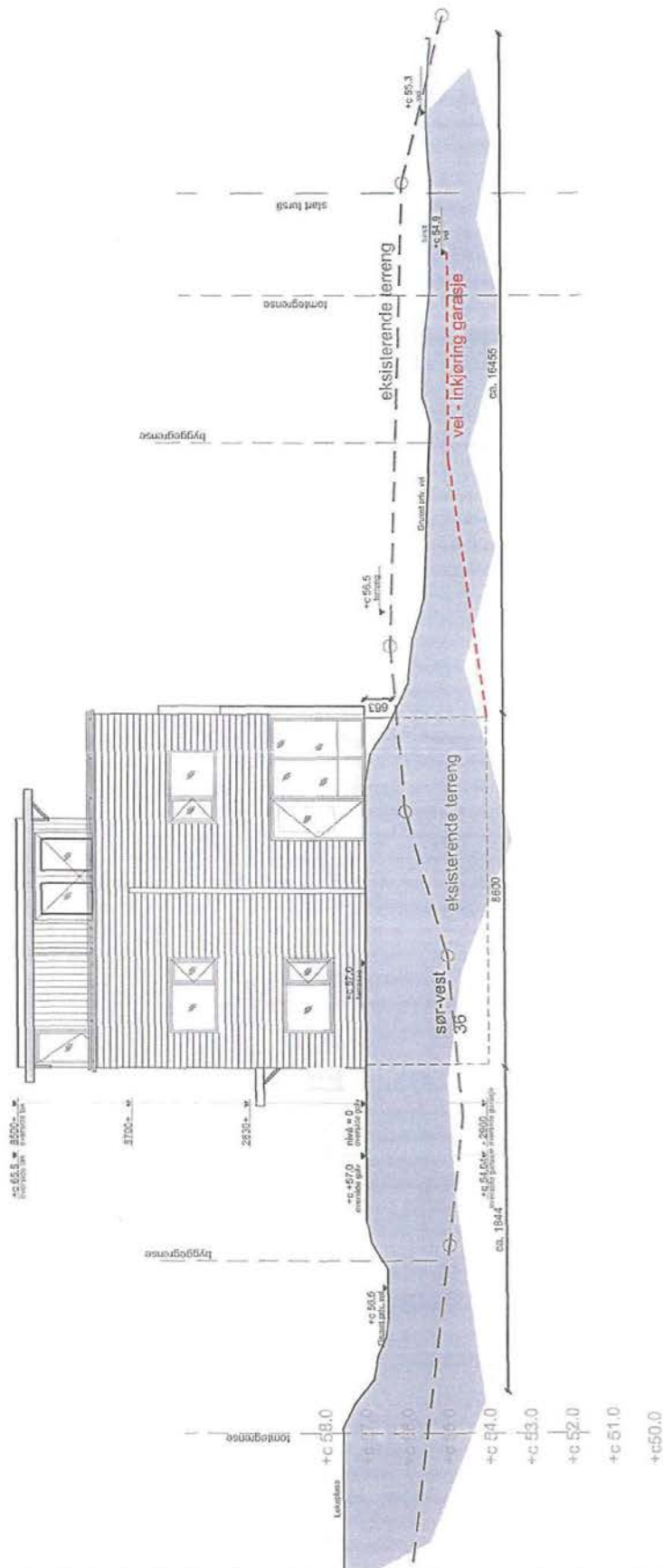
point



VEDL. E-05



Prosjekt:		Prosjektnummer: 1006-14	
Oppdr.: 438		Tomt: 36	
Adr.: 1-503		Tegningsnummer: 1-503	
På oppdrag for: Aktiv Gruppen Norge AS		Format: A3	
Innehold: Snitt B-B, tomt 36		Målestokk: 1:100	
Filer: Igangsettingsattest		Dato: 30.06.2010	
		Sign: NR/LHJ	
		Godkjent: BS	
Point AS arkitektur + konsulentdesign		VEDL. E-06	
Strandgata 16, 3760 Drangedal Norge tlf: +47 35995020		point	
Markensgate 9, 4611 Kristiansund Norge tlf: +47 52850546			
Kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no			

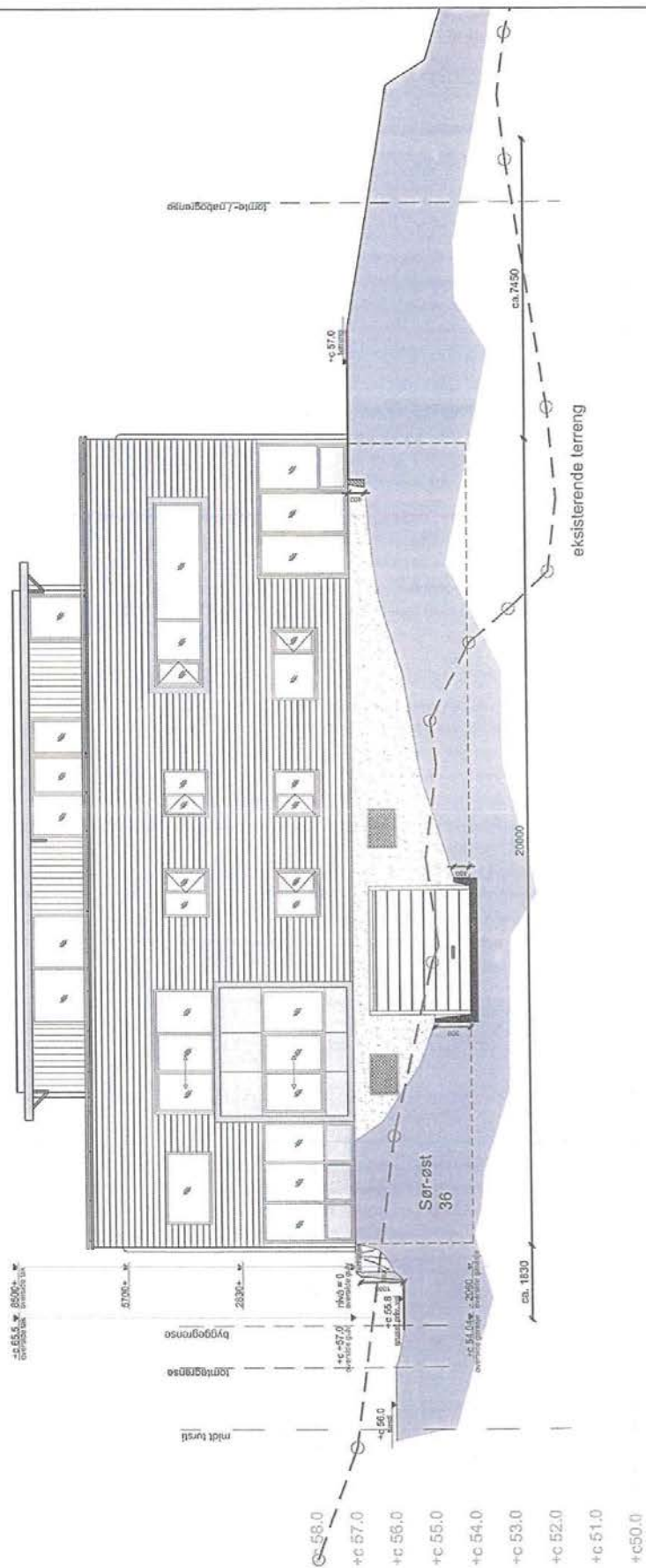


Prosjekt	Justeshalvøya	Prosjektnummer	1006-14
	Firemannboliger, felt A2	Del-Bnr.	436
		Act	tomt 36
På oppdrag av:	Aktiv Gruppen Norge AS	Tegningsnummer	1-F01
		Format	A3
Terminl:	Fasade sør-vest, tomt 36	Målestokk	1:100
Fase:	Igangsettingstillatelse	Dato	30.06.2010
		Sign	NR/LJ3
		Godkjent	BB

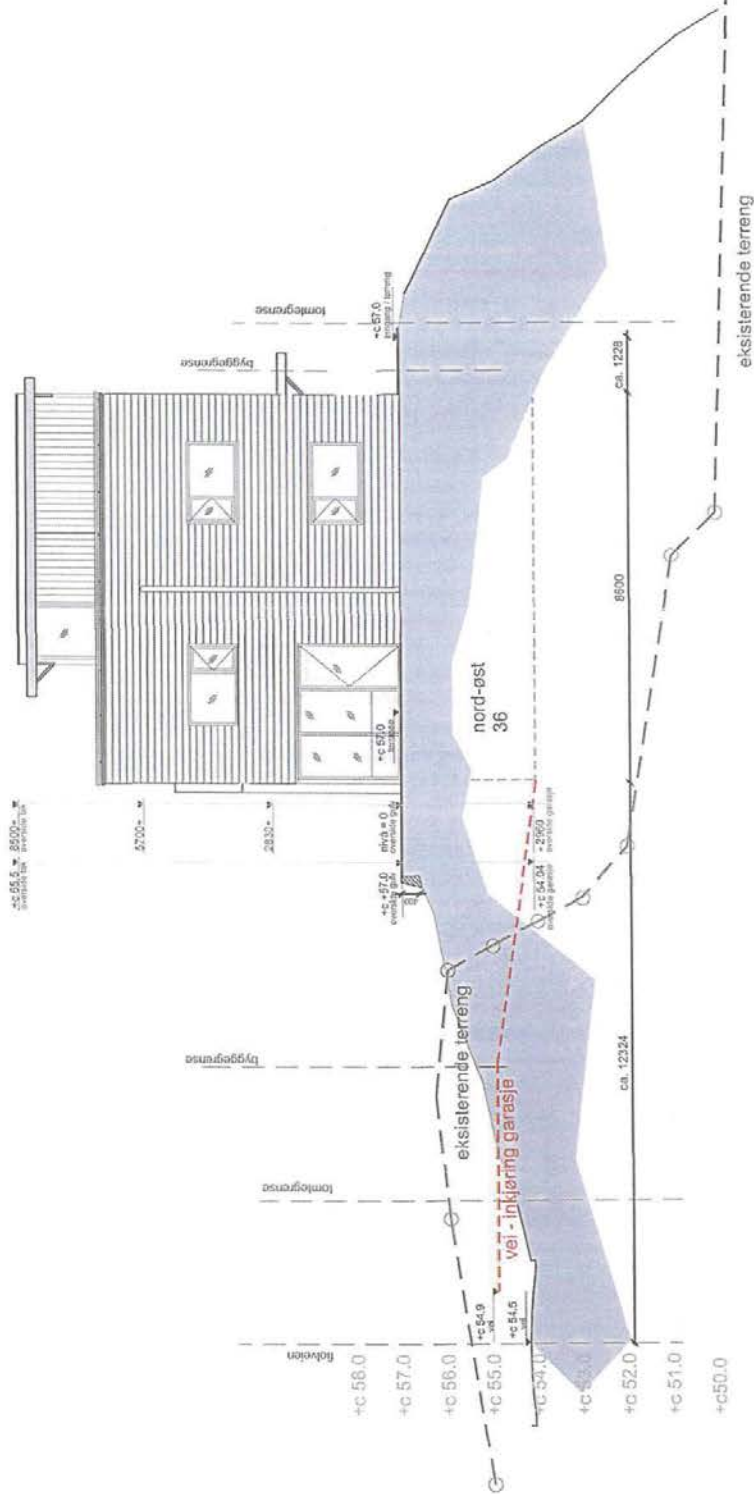
VED. E-07

Point AS arkitektur + konseptdesign
 Strandgata 18 3760 Drangedal Norge tlf: +47 35196020
 Marikengate 9 4511 Kristiansand Norge ill: +47 92859549
 kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no

point
 www.pointdesign.no



Prosjekt:	Justeshalvøya	Prosjektnummer:	1006-14
Byggher:	Firemannboliger, felt A2	Ombygd:	436
Adr.:	Aktiv Gruppen Norge AS	Tomt:	36
Tegningsnummer:	1-F03	Tegningsnummer:	1-F03
Format:	A3	Format:	A3
Målestokk:	1:100	Målestokk:	1:100
Dato:	30.06.2010	Dato:	30.06.2010
Sign:	NR/LHJ	Sign:	NR/LHJ
Godk:	BB	Godk:	BB
VED. E-08			
point			
Point AS arkitektur + konseptdesign			
Stordalsveien 18, 3750 Dunderland Norge tlf: +47 35008020			
Mørkeveien 9, 4811 Kjørstena Norge tlf: +47 92859546			
kontakt@pointdesign.no www.pointdesign.no			



Prosjekt:	Justeshalvøya Firemannboliger, felt A2	Prosjektnummer:	1008-14
På sending av:	Aktiv Gruppen Norge AS	Om-Bnr:	436
Formål:	Fasade nord-øst, tomt 36	Akr:	tomt 36
Fase:	Igangsettingsfase	Tegningnummer:	1-FOA
Point AS arkitektur + konsipling Strandgate 16 3750 Drangedal Norge tlf: +47 3598020 Hårnensgate 9 4011 Kvernberget Norge tlf: +47 02858545 kontakt@pointas.no www.pointas.no		Format:	A3
		Målestokk:	1:100
		Dato:	30.06.2010
		Sign:	NR/LHJ
		Dokument:	BB

VEDL. E-10

point

Farge- og materialskjema:

VEDL. E-10

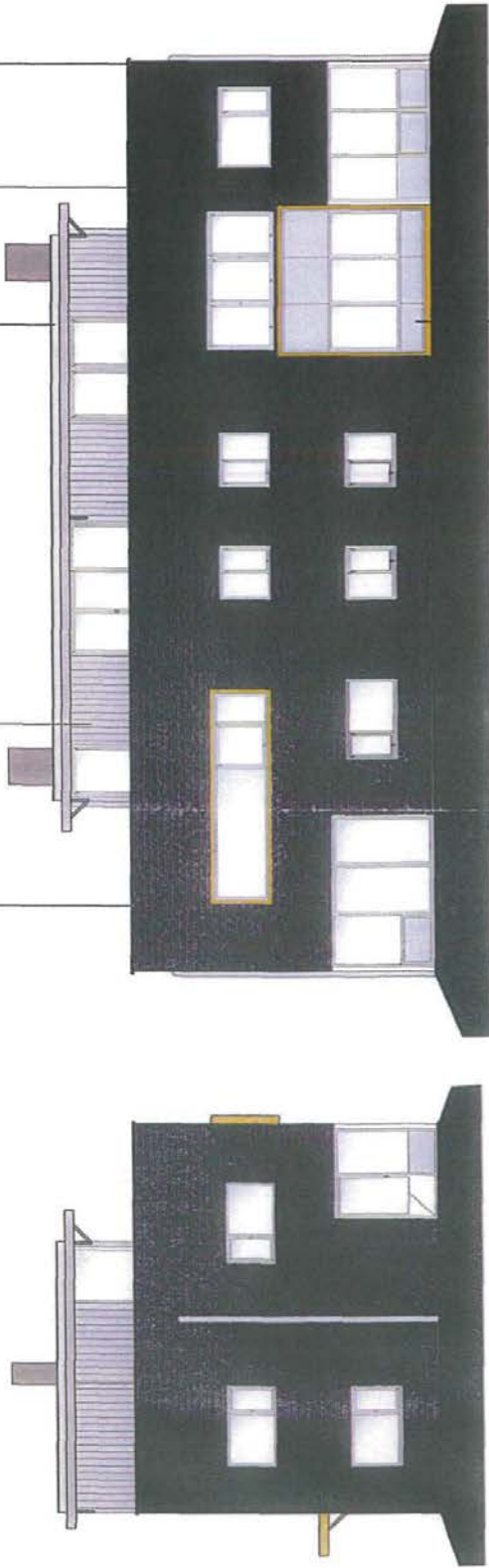
liggende trekledning, dobbel falset (åpen): NCS- S 7500 N

stående trekledning, rektanguler 5": NCS- S2500 N

Gule vindus beslag: RAL 1034 pastellgelb

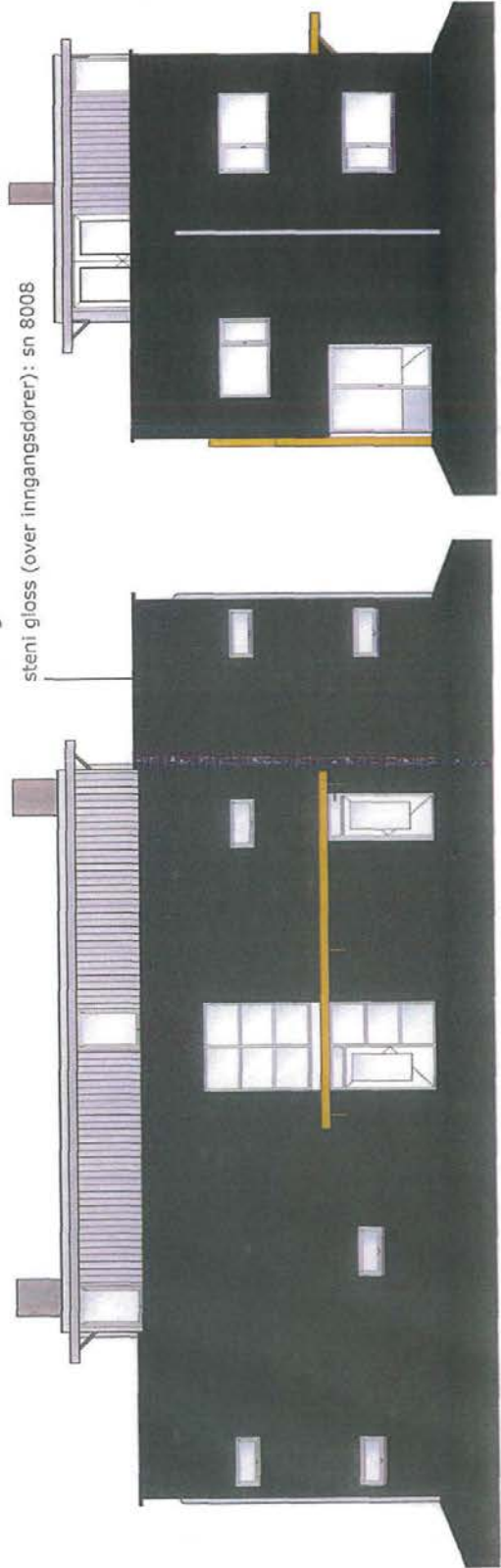
Alu hjørnebeslag: RAL 7012 basaltgrønt

Alu dekklist: RAL silver 9006



steni glass: NCS S 4000 N

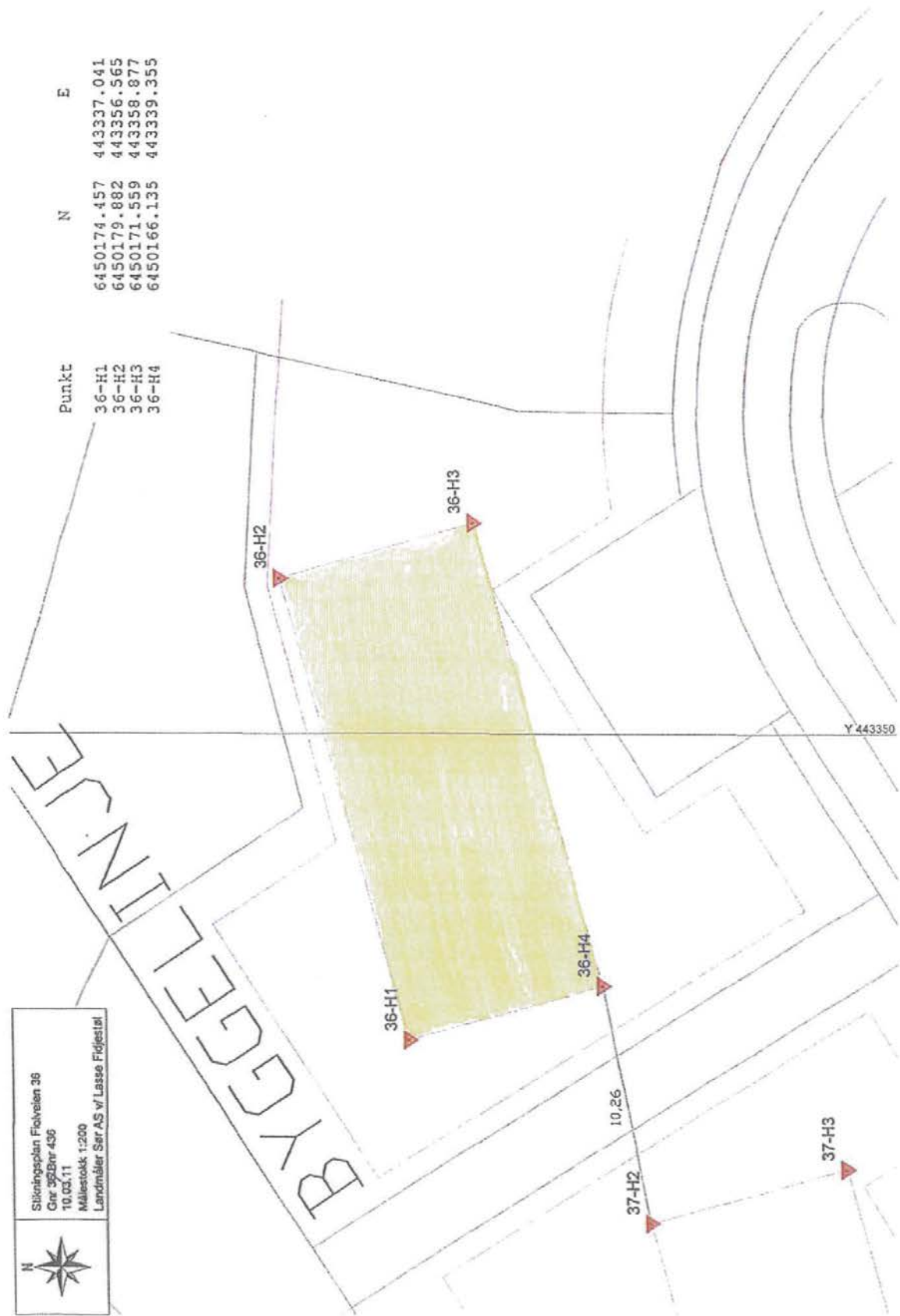
steni glass (over inngangsdører): sn 8008



VEDL. F1

Stikningsplan Fjällevägen 36
 Gr 362Br 436
 10.03.11
 Målestokk 1:200
 Landmåler Ser AS v/ Lasse Fjølkestøl

Punkt	N	E
36-H1	6450174.457	443337.041
36-H2	6450179.882	443356.565
36-H3	6450171.559	443358.877
36-H4	6450166.135	443339.355



Nabolagsprofil

Fiolveien 30 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fiolveien Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.3 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	18 min 1.6 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 7 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

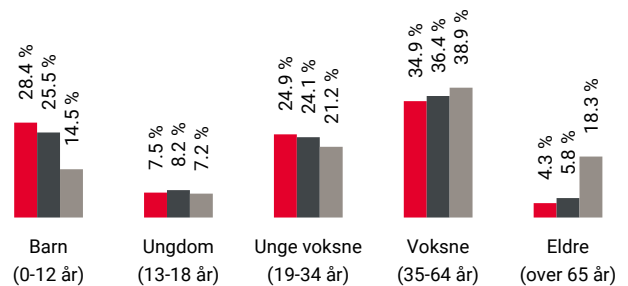
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	7 min 0.6 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	7 min 0.6 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	22 min 1.9 km
Joker Justvik Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



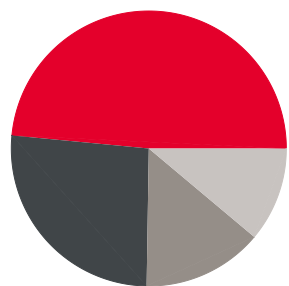
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Kornblomstveien basketbane asfalt Ballspill	2 min 0.2 km
	Justvik nærmiljøpark, sandvolley Sandvolleyball	4 min 0.3 km
	EVO Fagerholt	22 min
	TRENER1	4 min

Boligmasse



48% enebolig
26% rekkehus
14% blokk
11% annet

«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

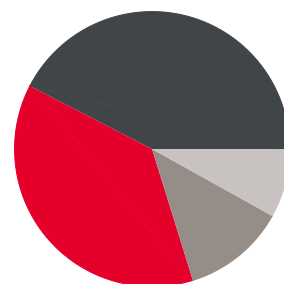
10 min



Apotek 1 Fagerholt

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



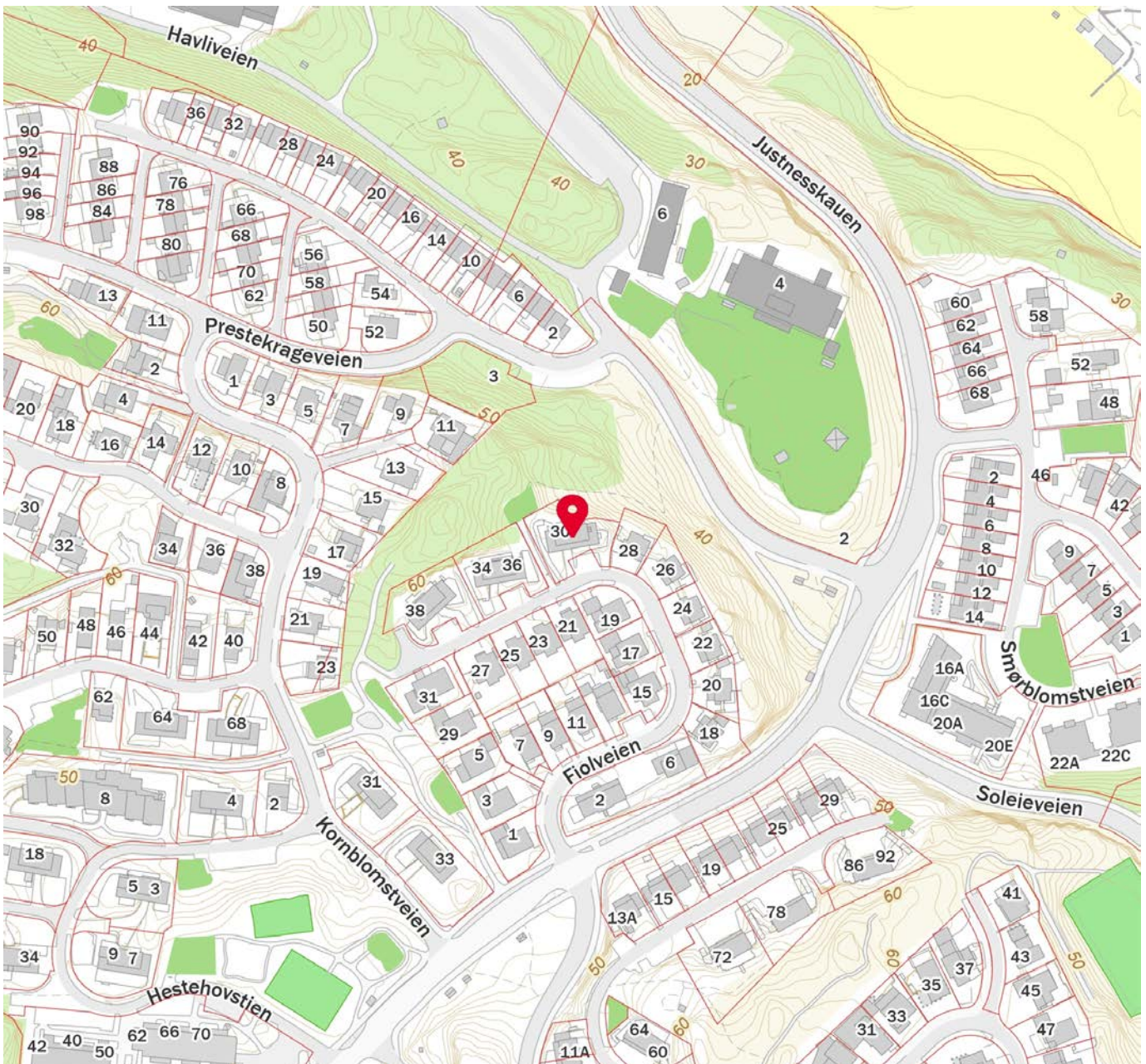
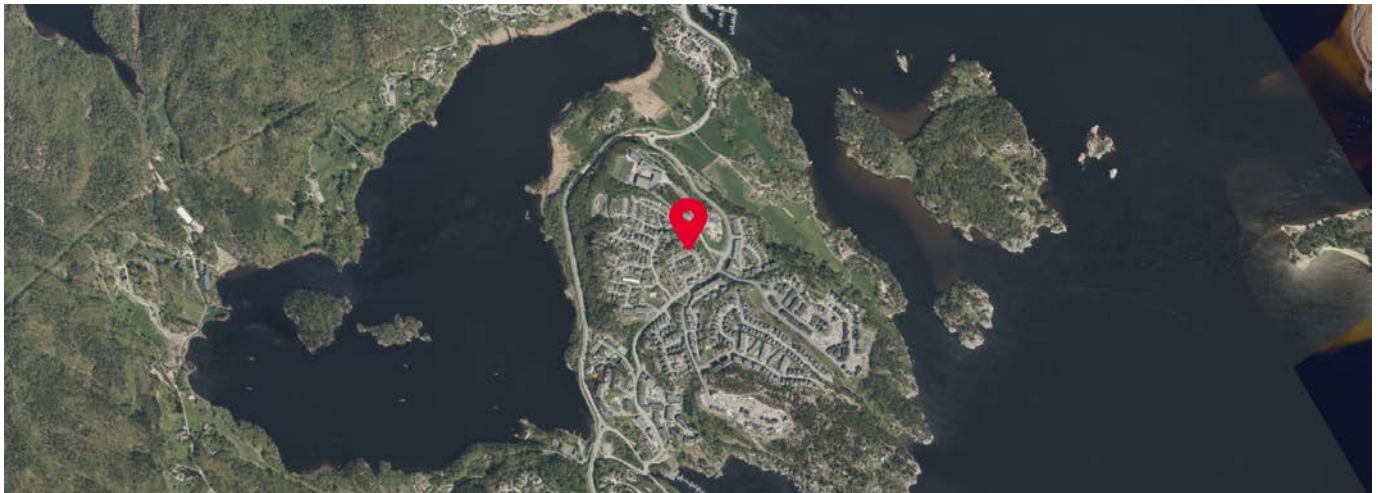
0%

43%

Justvik/Justneshalvøya
Justvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fiolveien 30
4634 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre