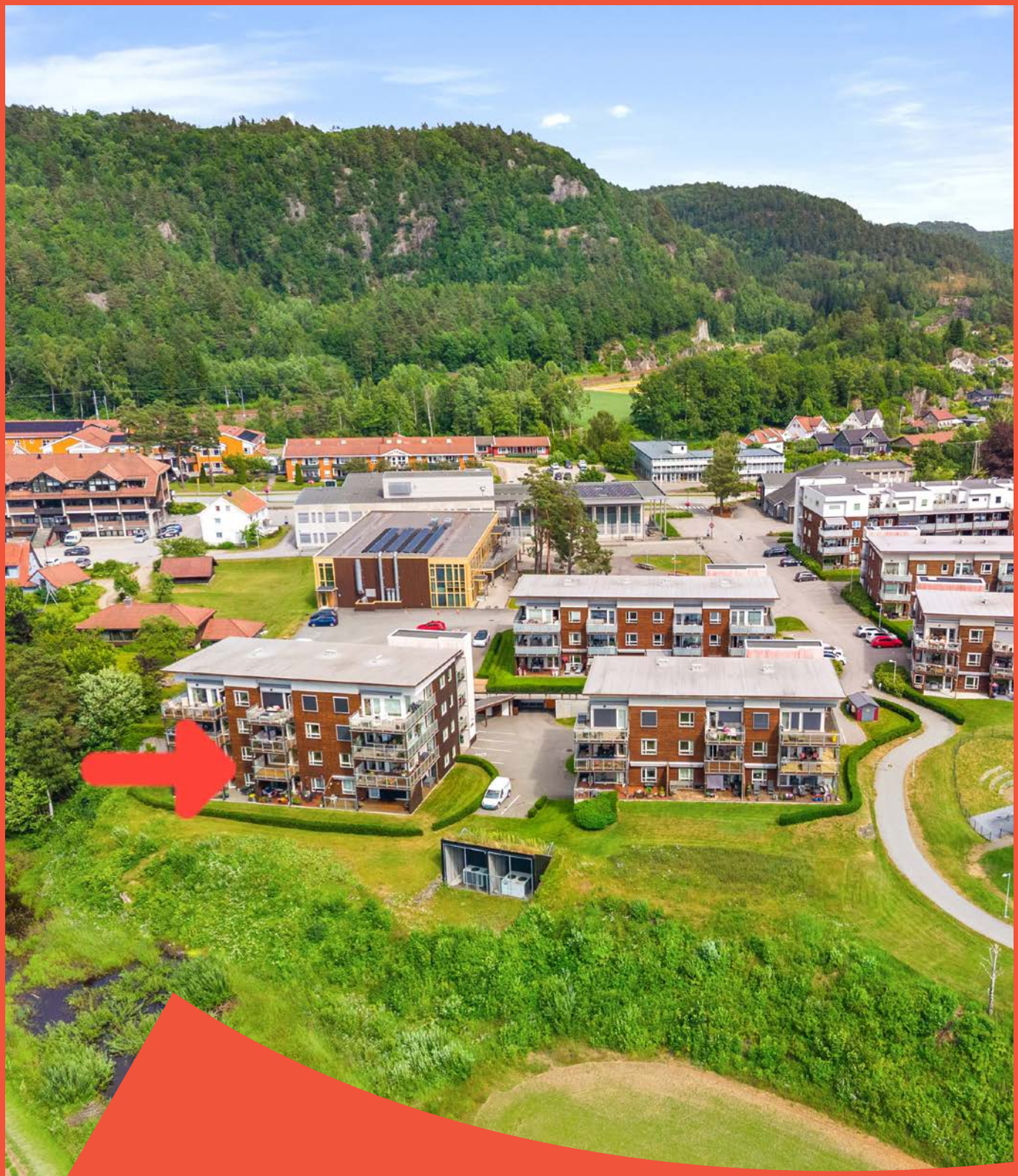


Fagermoen 11A,
4645 NODELAND

Prisantydning: kr 3 790 000,-

Eiendomsmegler Norge



Leiligheten har en romslig overbygget balkong med flott utsikt og gode solforhold!



Nydelig utsikt fra balkong. Her er det sol til nærmere kl. 22:00 sommerstid.

Flott og moderne selveierleilighet med flott utsikt og sen kveldssol! Garasjeplass. Ende av blindvei. Heis.

Adresse
Fagermoen 11A, 4645 NODELAND

Område
NODELAND

Prisantydning
kr 3 790 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 81 m²
BRA Total: 81 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2016
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3922 m²

Omkostninger: kr 95 840,-
Totalpris: kr 3 885 840,-
Formuesverdi: kr 1 054 143,-
Eiendomskatt: kr 4 240,- pr. år
Fellesutgifter: kr 4 605,- pr. mnd.



Alexander Olsen
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 47 38 02 60
Alexander.Olsen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Fagermoen 11A,
4645 NODELAND

Velkommen til Fagermoen 11A, en fin og moderne selveierleilighet fra 2016. Leiligheten ligger i andre etasje og har flott utsikt over nærliggende områder. 11-blokken er den innerste av blokkene i området slik at du her ligger godt skjermet for trafikk i enden av blindvei samtidig som at du har åpen og fri utsikt og gode solforhold.

Boligen ble opprinnelig oppført i 2016 og holder i all hovedsak standard fra da, men bærer lite preg av slitasje. Her kan du flytte rett inn!

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder: Entré/gang, bod, bad, to soverom og romslig stue med kjøkken. Videre har boligen en romslig overbygget balkong med gode solforhold, ekstern bod og garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 610, bnr. 683, snr. 26, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Innhold
Entré/gang, bod, bad, to soverom og romslig stue med kjøkken. Videre har boligen en romslig overbygget balkong med gode solforhold, ekstern bod og garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

Standard
Leiligheten ble oppført i 2016 og holder i all hovedsak standard fra byggeår. Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens tilstand og standard.

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 81 m² Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, bod, soverom 2.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
11 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas: Gang: 10 m2. Soverom: 12,3 m2. Bad: 8,5 m2. Stue/kjøkken: 34 m2. Bod: 3 m2. Soverom: 7,5 m2. Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 11 m2. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 30.06.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (29.06.2026). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten fremstår i bra stand. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Ytterdører og vinduer er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav på byggetidspunktet.

Innvendig: Bad holder standard fra byggetid, det er etablert fall til gulvsluket. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken. Det ble ikke registrert synlig eller målbar fuktighet. Kjøkkeninnredningen er i bra stand, keramisk-platetopp er montert. Gulvhøyder kontrollert med laser i 3 rom, uten nevneverdige avvik.

Teknisk-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon på utførte arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet på bad. V.v.-bereder er på 200 liter. Vannbåren varme i gang, bad og stue/kjøkken, iflg. eier.

Det er ingen bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 eller 3. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Dødsbo. Eieren kjøpte boligen i 2016.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Fullmektig har kun kommentert under pkt A.1:

Etter at vår mor døde, så oppdaget vi at det kom inn litt grumset vann i toalettskålen når det ble skylt ned fra etasjene over. Dette skal nå være fikset av Rørlegger John Henrik Tveit. Dette hørte vi aldri om fra vår mor, så kan ikke ha vært noe stort problem, men dog. Vi oppdaget også at det ikke lot seg gjøre å få skrudd ned varmen på badet. Her mente rørleggeren at det bare var å bytte batteri en eller annen plass i systemet. Batteri er byttet. Disse tingene har ikke blitt testet i ettertid, da ingen bor i leiligheten, men vi regner med alt dette nå er i orden. Ellers så vet vi ikke om noen andre feil eller mangler.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer som står på kjøkken medfølger i handelen. Videre medfølger vaskemaskin på bad.

Diverse
Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt som ledd i skifte av dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/ eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten har fin beliggenhet ved enden av blindvei. Her er det fin utsikt over omkringliggende områder og på balkongen har du sen ettermiddags- og kveldssol. Fra boligen er det kort gangavstand til bl.a. butikker, kollektivtransport og fine turområder.

Tomt
3922 m², eiet
Flott felles eiet tomt med store, grønne gressplener med beplantning, lekeplass, gjesteparkering, og hyggelige sitteplasser.

Adkomst
Se kart på våre nettsider www.emnorge.no

Parkering
Garasjeplass under blokk nr. 9. Ellers parkering i området etter gjeldende regler.

Bebyggelsen
Nærområder består av bolig- og sentrumsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagte nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren varme i gang, bad og stue/kjøkken.

Info strømforbruk
Leiligheten har et beregnet strømforbruk på 7 925 kWh pr. år iht. vedlagte energiattest. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
B

Info energiklasse
Oppgitt energimerke er hentet fra vedlagte energiattest.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 054 143 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 216 573 pr 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader, foruten eiendomsskatt.

Eiendomsskatt
Kr 4 240 pr 2025

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/Internett er inkl. i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 28.11.2018. Ferdigattesten gjelder stort frittliggende boligbygg på 3. og 4. etg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for

eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og ligger under reguleringsbestemmelser - områderegulering Nodeland sentrum, Kr.sand kommune, vedtatt 19.06.19.

Plan under arbeid: Endring av reguleringsplan for Nodeland sentrum - felt BS4-BS12 og SGT2.

Hensynssoner/faresoner: T9 vernet og fiskeførende vassdrag. T2 Kvikkleire (mulig marinleireflate).

Eiendommen tilhører kommuneplanens arealdel 2024-2035.

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

22.04.2016 - Dokumentnr: 359098 - Bestemmelse iflg. skjøte. Pliktig medlemskap i velforening/ huseierforening
22.04.2016 - Dokumentnr: 359098 - Bestemmelse iflg. skjøte. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om telefonledning/telesentral. Bestemmelse om gjerde.

Det er ingen rettigheter som følger eiendommen.

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Kommentar konsesjon
Det er ikke konsesjon, odel eller boplikt på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
81/2852

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 605

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader, kommunale avgifter (unntatt eiendomsskatt), renovasjon, drift heis, felles forsikring på bygg, forretningsførsel, vaktmester / renhold fellesareal, energi/strøm fellesareal, brøyting/skuffing, m.m. Tv/internett: kr. 674 og forskudd fjernvarme: kr. 833,-.

Fellesutgifter faktureres kvartalsvis, oppgitt beløp er periodisert.

SAMEIE

Sameienavn
Fagermoen 21

Om sameiet
Sameiets korrekte navn er Sameiet Fagermoen II. Sameiets organisasjonsnummer er 912 567 923. Sameiet består av 3 bygninger. Gjenstand for sameiet er 33 eierseksjoner.

Styregodkjennelse
Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Regnskap/budsjett
Driftsutgiftene for året ble på kr. 1.421.952,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 166.497,- og med tillegg av finansposter får vi et resultat på kr. 189.425,-.

Styret foreslår at man overfører resultatet mot fri egenkapital med i alt kr. 139.425,- og kr. 50.000,- tilføres vedlikeholdsfondet.

Pr. 31.12.2025 er egenkapital på kr. 974.795,- herav kr. 600.000,- vedlikeholdsfond og kr. 274.795,- i fri egenkapital.

Budsjett er satt opp slik at det blir ingen økning av fellesutgiftene i 2026.

Dyrehold
Hunder og katter er tillatt, men må ikke være til

ulempe for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnader i sameiet. Tidspunkt for dugnad fastsettes av styrene.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.
Hver sameier plikter å påse at postkasser og ringeklokker er utstyrt med navn på beboer(e) i leiligheten.

Forretningsfører
DKS AS

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 3 790 000

Totalpris
Kr 3 885 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

94 750,- (Dokumentavgift)
12 600,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
95 840,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
108 440,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
3 885 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 898 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,30 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilrettelegging, ubegrenset antall visninger, oppgjør og tinglysing: kr. 19 800,-
Markedsføringspakke: kr. 15 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 725,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 4 250,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Fotograf: kr. 3 688,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Fremtind
Polisenummer: 4395288

Selger
Eva Øvlands dødsbo v/ Stian Øvland iht. fullmakt

Oppdragsanvarlig
Alexander Olsen
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Alexander.Olsen@emnorge.no
Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler
Alexander Olsen
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Alexander.Olsen@emnorge.no
Tlf: 473 80 260

Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50260353

Salgsoppgavedato
01.07.2026

Plantegning

Fagermoen 11A 202

2. Etasje



Fotograf Sondre Transeth



Velkommen inn!



Lys og romslig gang.



Stue digitalt møblert.



Leiligheten har et romslig kjøkken som naturlig avgrenser seg mot stuen.



På kjøkkenet har du god skap- og benkeplass.



Spiseplass digitalt møblert.



Spisestue og deler av stue sett fra kjøkken.



Leiligheten ble oppført ca. 2016 og framstår som velholdt og moderne.



Egen skjult løsning for hhv. varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Leiligheten har et pent og moderne bad med innfellbart dusjhjørne i glass, vegghengt klosett og vegghengt servantmøbel.



Soverom.



Det andre av boligens soverom har også vindu mot svalgang. Soverommene tilstøter ikke hverandre.



Leiligheten har en innvendig bod med god plass til oppbevaring. Her finner du også sikringsskap og fiberskap.



Det største av soverommene har romslig garderrobeløsning og vindu mot svalgang.



Soverom digitalt møblert.



Med leiligheten følger det garasjeplass. Denne befinner seg under blokken like ved (Fagermoen 9).



Det følger også med ekstern sportsbod.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sogndalen Gamle Rådhus besøkslad...	3 min

SPORT

Rådhuset gymsal Aktivitetshall	2 min 0.1 km
Nodeland barneskole Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.4 km
Shapes Brennåsen	3 min
PDL Center i Kristiansand	8 min

VARER/TJENESTER

Nodeland senter	4 min
Vitusapotek Nodeland	5 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Rema 1000 Brennåsen PostNord	2 min 2 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Alt vi trenger ligger i nærheten.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Songdalen rådhus Linje 45, N45, 48, 583T	3 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	9 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	32 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
85	71	66
Veldig trygt	Bra	Godt vennskap

SKOLER

Tunballen skole (1-7 kl.) 343 elever, 15 klasser	3 min 2.5 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	4 min 2.7 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 222 elever, 15 klasser	5 min 3.8 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	9 min 0.9 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	9 min 8 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 9.3 km

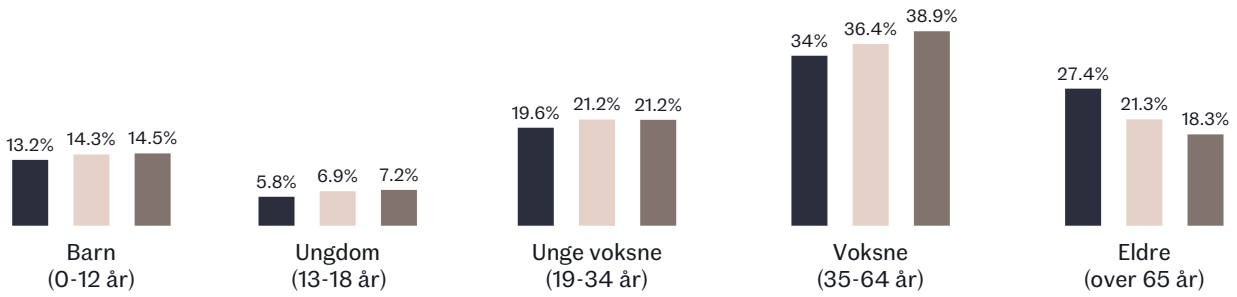
BARNEHAGER

Eventyrheia barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 2.3 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 2.4 km
Bjørnungen barnehage (0-5 år) 76 barn	3 min 2.5 km

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 2026

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

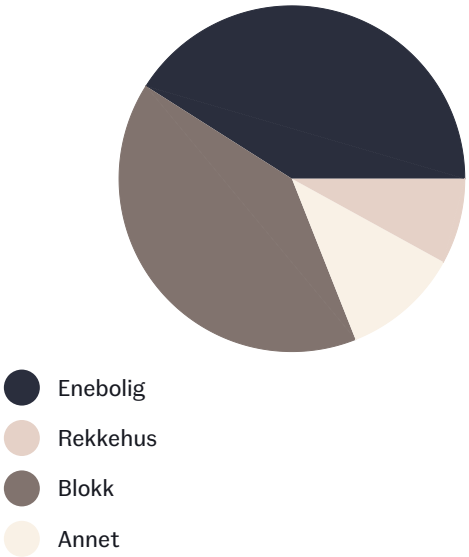


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Nodeland	1 384	725
Nodeland	2 637	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil

BOLIGMASSE



KVALITETER

Turmulighetene

94

Nærhet til skog og mark

Gateparkering

93

Lett

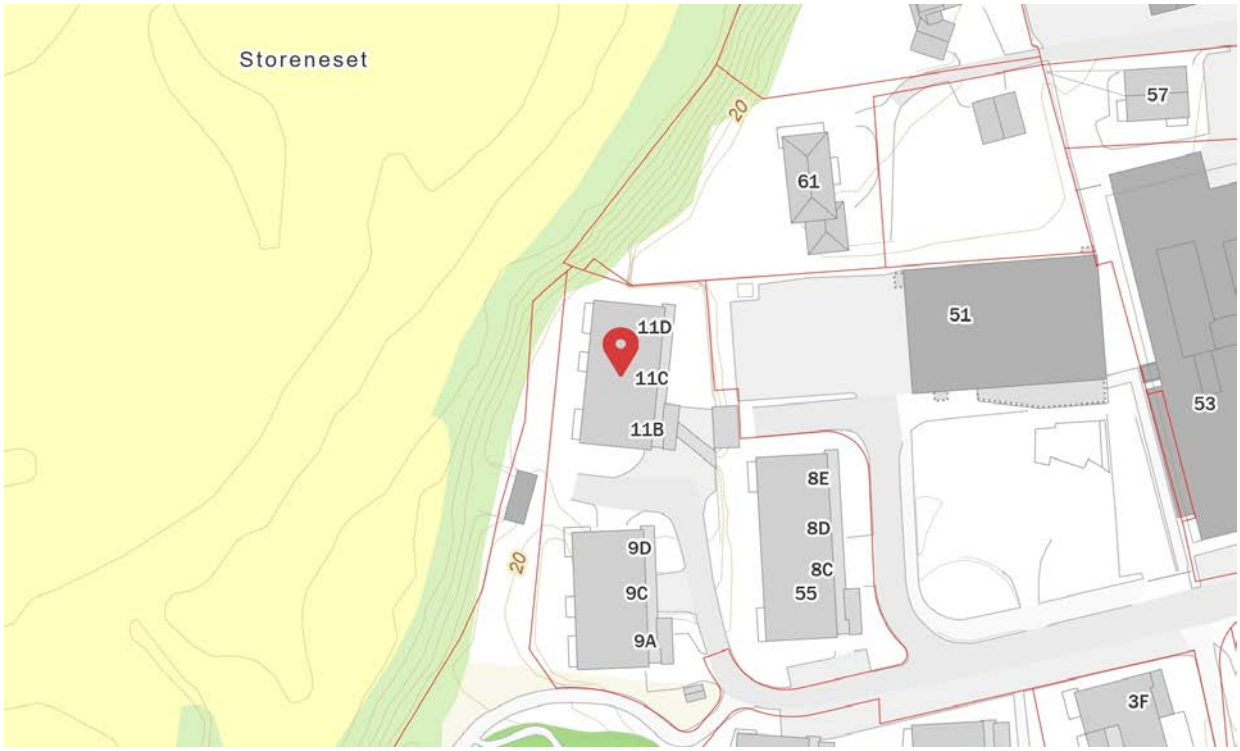
Kvalitet på barnehagene

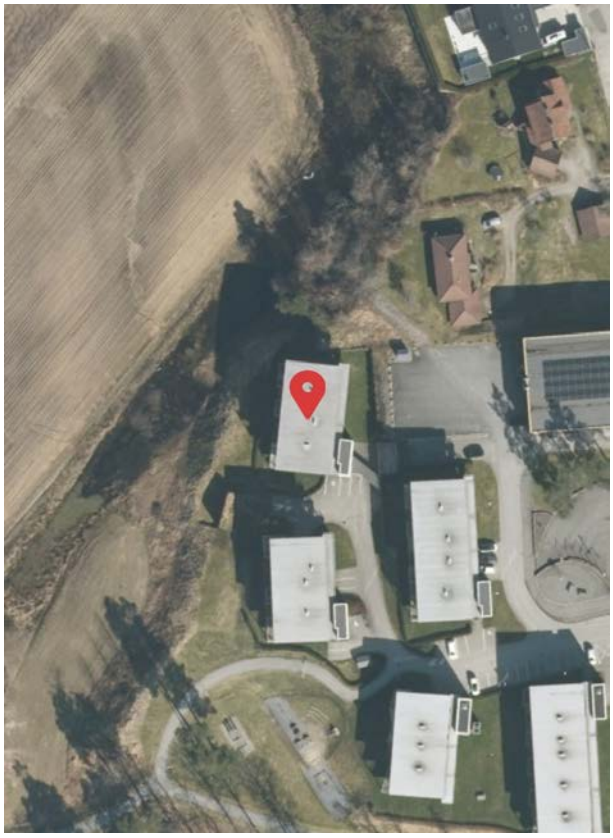
84

Veldig bra

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

Fagermoen 11 A, 4645 NODELAND

KRISTIANSAND kommune

gnr. 610, bnr. 683, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18128-2493 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ9370

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Takstingeniør:** Arild Grundetjern

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

NITO

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

BTakstmann Arild Grundetjern AS

Takstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom 3-tiår utviklet betydelig erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av ulik type, alder og kompleksitet.

Foretaket bygger på Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig-kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og solid grunnlag for presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsløsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvbarhet i arbeidet.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende aktører innen eiendom.



Rapportansvarlig



Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten fremstår i bra stand. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig:

Ytterdører og vinduer er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav på byggetidspunktet.

Innvendig:

Bad holder standard fra byggetid, det er etablert fall til gulvsluket. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og kjøkken. Det ble ikke registrert synlig eller målbar fuktighet. Kjøkkeninnredningen er i bra stand, keramisk-platetopp er montert. Gulvhøyder kontrollert med laser i 3 rom, uten nevneverdige avvik.

Teknisk-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon på utførte arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet på bad. V.v.-bereder er på 200 liter. Vannbåren varme i gang, bad og stue/kjøkken, iflg. eier.

Kun leiligheten inngår i denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten må leses og vurderes i sin helhet.

Eventuelle spørsmål kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, telefon 919 98 000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

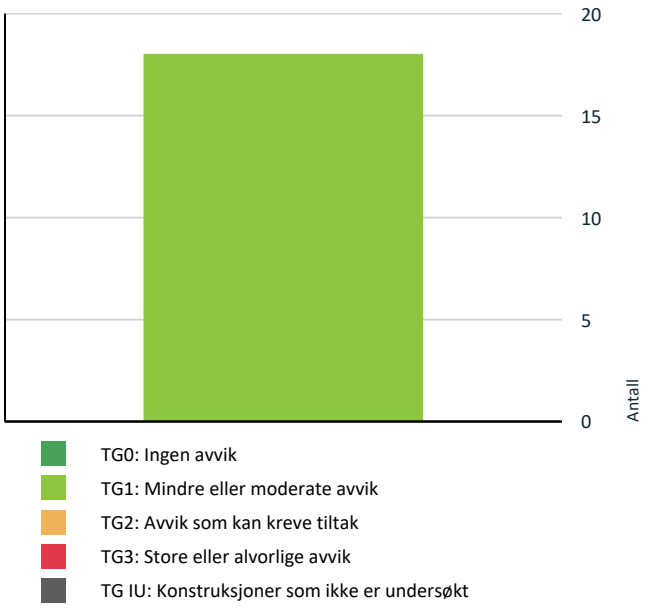
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2016	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører er i bra stand.



Inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er i bra stand, rekkverk er iht. krav på byggetidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv:

Bad: Fliser.
Øvrige-rom: Parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, målt avvik i rommet var 9 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, målt avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, målt avvik i rommet var 8 mm.

Kontroll av gulvhøyder utført med Elma-laser, fem målepunkter i rommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og baderomspanel på vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluket er av plast, ingen synlige feil/mangler ble oppdaget.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Det er laget dreneringshull ved vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktundersøkelse:

Det er foretatt hulltaking i veggen mellom bad og kjøkken for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble boret ett hull med en diameter på 73 mm for visuell inspeksjon og fuktmåling.

Fuktundersøkelsen ble utført med Protimeter MMS 3, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målbar fuktighet over normale verdier i området.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Keramisk-platetopp er montert, ubetydelig liten knast på hjørnet.

Lekkasjevarsler er montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er kontrollert i forbindelse med befaringen og fremstår i bra stand uten synlige skader eller unormal slitasje. Funksjonstest viser at anlegget er operativt og fungerer som forutsatt på kontrolltidspunktet.

Det anbefales at filter rengjøres eller skiftes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde god luftkvalitet, energieffektiv drift og for å forebygge unødig slitasje på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegget er utført som rør-i-rør-system.

Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskapet.



Fordelerskap for røropplegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert Systemair boligventilasjonsanlegg. Normalt vedlikehold og periodisk service må påregnes i henhold til produsentens anbefalinger.
Anlegget er ikke funksjonstestet eller nærmere kontrollert under befaringen, da dette ligger utenfor undertegnede takstmanns fagområde.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

V.v.-bereder er fra byggetid og er på ca 200 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gang, bad og stue/kjøkken.



Kursoversikt til vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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.
   2016
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
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Kursoversikt til el-anlegget.





Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat er iht. krav (må evnt. fremskaffes av kunde om det mangler).

Brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende bod i rekke



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod i rekke som måler 5 m2 i BRA-E.

Boden var tørr og fin under befaringen.

Vanlig vedlikehold bør beregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

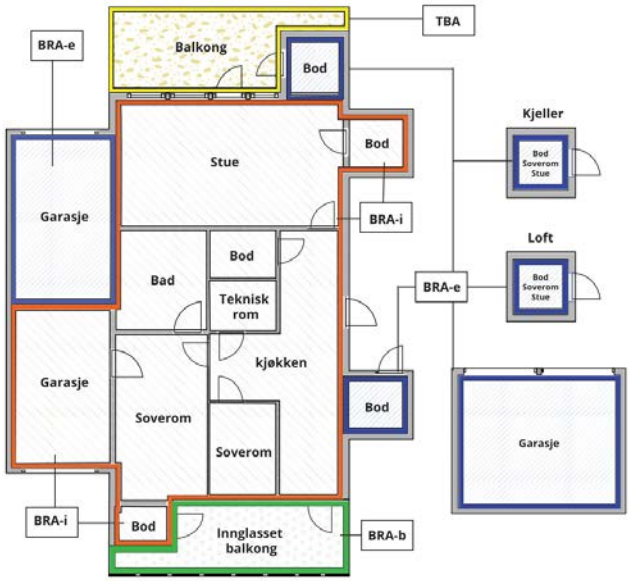
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81			81	11
SUM	**81**				**11**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken, bod, soverom 2		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas:

Gang: 10 m2
Soverom: 12,3 m2
Bad: 8,5 m2
Stue/kjøkken: 34 m2
Bod: 3 m2
Soverom: 7,5 m2

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 11 m2

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger fikset WC i 2026, eier har dokumentasjon.

Frittliggende bod i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Stian Øvland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	610	683		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagermoen 11 A

Hjemmelshaver
Øvland Eva

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026	Egenerklæringen er ikke utfylt da det er krysset av for fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.06.2026	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Avgrensning av undersøkelsen – Gjelder kun innvendige forhold

Denne rapporten omfatter utelukkende en vurdering av leilighetens innvendige forhold. Det er ikke foretatt noen kontroll eller vurdering av bygningens utvendige bygningsdeler, herunder tak, fasader, balkonger, fellesarealer eller andre konstruksjoner som inngår i sameiets eller borettslagets felles bygningsmasse.

Undersøkelsen er således begrenset til de arealer og installasjoner som er å anse som leilighetens eksklusive bruksenhet. Utvendige forhold faller utenfor rapportens omfang, da vedlikehold og oppfølging av slike elementer typisk anses å være sameiets eller borettslagets felles ansvar og forpliktelse, jf. gjeldende vedtekter og lovgivning.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men den var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaringen.

Eiendomsmegler Norge,
Kristiansand

Gjensidige

Egenerklæring

Fagermoen 11A, 4645 NODELAND

23 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagermoen 11A	Fagermoen 11A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dette er et dødsbo. Min mor kjøpte den i 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Øvland, Stian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Etter at vår mor døde, så oppdaget vi at det kom inn litt grumset vann i toalettskålen når det ble skylt ned fra etasjene over. Dette skal nå være fikset av Rørlegger John Henrik Tveit. Dette hørte vi aldri om fra vår mor, så kan ikke ha vært noe stort problem, men dog.. Vi oppdaget også at det ikke lot seg gjøre å få skrudd ned varmen på badet. Her mente rørleggeren at det bare var å bytte batteri en eller annen plass i systemet. Batteri er byttet. Disse tingene har ikke blitt testet i ettertid, da ingen bor i leiligheten, men vi regner med alt dette nå er i orden. Ellers så vet vi ikke om noen andre feil eller mangler.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65589921

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

enova

Energiattest



Adresse **Fagermoen 11A, 4645 NODELAND**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315248**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300349663**
Gårdsnummer **610**	Bruksnummer **683**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **84,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **75,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 925 kWh**

Fagermoen 11A, 4645 NODELAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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. Montér 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



SAMEIET FAGERMOEN II

Årsregnskap
2025

ÅRSBERETNING FOR 2025 - SAMEIET FAGERMOEN II

1. STYRET.

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

	Valgt:
Gunnar Vegusdal, styreleder	**2 år**
Reidun Grøsfjell	**2 år**
Gerd C. Eikhom	**1 år**
Jan Folleråas	**1 år**

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.
Sameiets revisor er: Revisjon Sør AS
Vaktmester er: ATNT AS

Sameiet består av 3 bygninger. Gjenstand for sameiet er 33 eierseksjoner. Alle eierseksjoner er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 110 bnr. 683 i Kristiansand kommune. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Intern-kontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 ved virkning fra 1. januar 1997.
Boligselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha intern-kontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Iht forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leiligheter.
Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstedet og fungerer.

Sameiet har p.t. inngått levering- og service-avtaler med disse firmaer.

Å ENTELIOS	**– levering av strøm**
REBER SCHINDLER	**- heis**
FRUSTØL AS	**- brøyting**
KR.SAND BRANN OG REDNING	**- brannalarm**
CAVERION	**- elektro, ventilasjon, brannvarsling, varmeanlegget og sprinkler.**
NORLOCK	**- Automatisk døråpnere**
PORT SØR AS	**- Porten**

Nøkler kan rekvireres gjennom styret.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS
Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

3. STYRETS ARBEID

Styret har som formål at det skal være en god standard og at det skal være trivelig og godt å bo her selv om blokkene blir eldre for hvert år.

Vi har hatt 4 styremøter og tatt opp 19 saker som har berørt alle/enkelte beboere.
Av ting som er blitt utført dette året kan nevnes:

Felles dugnad av uteområdet.

Fjernet trær og buskas foran nr. 11.

Gjennomført internkontroll av teknisk anlegg.

Oppgradert nødlys og alarmer etter internkontrollen.

Fjernet gammel beis på svalegangene.

Renset avløp i alle leiligheter.

Innkjøp og fordeling av ventilasjonsfilter.

Ekstraordinært årsmøte ang. glatte svaleganger.

Grøtfesten sammen med sameiet I og III.

Styret har prøvd å vurdere etter beste skjønn, hva som er viktig og hva som kan stå på vent, når det gjelder sameiets fellesutgifter.

Det arbeides kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2025

Driftsutgiftene for året ble på kr. 1.421.952,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 166.497,- og med tillegg av finansposter får vi et resultat på kr. 189.425,-.

Styret foreslår at man overfører resultatet mot fri egenkapital med i alt kr. 139.425,- og kr. 50.000,- tilføres vedlikeholdsfondet.

Pr. 31.12.2025 er egenkapital på kr. 974.795,-, herav kr. 600.000,- i vedlikeholdsfond og kr. 374.795,- i fri egenkapital.

5. BUDSJETT FOR 2026

Budsjett er satt opp slik at det blir ingen økning av fellesutgiftene i 2026.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Sameiet`s eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, 20. januar 2026

STYRET I SAMEIET FAGERMOEN II

Jan Folleråas

Reidun Grøsfjell

Gunnar Vegusdal
Styreleder

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsigtig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evnt. Fradrag til forventet tap.

SAMEIET FAGERMOEN II

	Noter	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 286 252	1 227 801
Økt egenkapital		-	75 012
TV/Internett		261 954	228 195
Filteravgift		9 810	-
EL-bil infrastruktur		-	-
Øvrige inntekter, strøm frys EL- biler, bod m.m.		30 433	29 816
Sum driftsinntekter		1 588 449	1 560 824
Driftskostnader			
Vaktmester / renhold		180 172	178 136
Brøyting,skuffing, feiing		15 995	38 361
Styrehonorar inkl. sos.kostn.		61 614	61 614
Kommunale avgifter		294 671	287 335
Drift heis, serviceavtale, heiskontrollen		91 590	87 735
TV/Internett		273 381	244 549
Forretningsførsel - bistand		50 000	48 532
Revisjon		10 000	10 000
Fellesstrøm		42 183	59 148
Forsikring		120 691	105 652
Teknisk bistand - Caverion dører/branntilkobling KBR		106 818	137 846
Serviceavtale Norlock		15 144	29 169
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	3	159 693	186 430
Sum driftskostnader		1 421 952	1 474 507
Driftsresultat		166 497	86 317
Finansinntekter		27 308	17 320
Finanskostnader		-4 380	-4 923
Sum finansinntekter - og kostn.		22 928	12 397
Resultat		***189 425***	***98 714***
Disponeres:			
Vedlikeholdsfond		50 000	50 000
Ovf. Egenkapitalen		139 425	48 714

SAMEIET FAGERMOEN II

	Noter	2025	2024
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		-	-
Avregning fjernvarme			
Øvrige fordringer/forskuddsbetalte kostnader		74 927	31 749
Bankinnskudd		1 023 778	797 043
Sum omløpsmidler		1 098 705	828 792
Sum eiendeler		**1 098 705**	**828 792**
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		600 000	550 000
Fri egenkapital		374 795	235 370
Sum egenkapital		974 795	785 370
Gjeld			
Kortsiktig gjeld		-	-
Leverandører		-	-
Avregnet fjernvarme	2	109 014	29 206
Forskuddsbetalte fellesutgifter		14 896	14 216
Sum gjeld		123 910	43 422
Sum egenkapital og gjeld		**1 098 705**	**828 792**

Kristiansand, den 20.02.2026

Gunnar Vegusdal
Styreleder

Reidun Grøsfjell

Jan Folleråas

SAMEIET FAGERMOEN II

NOTER

1. Forskuddsbetalte kostnader

Denne posten består av :

Betalt til leverandør på TV/intern. i forkant iht. faktur	74 927
Sum	74 927

2. Avregnet fjernvarme

Denne posten består av betalt og innbetalt fjernvarme som avregnes mot eierne.

	109 014

3. Andre utgifter

Utvendig vindusvask/fasade	17 608
Sylindere m.m.	3 623
Ref. Husquerna (2024)	-30 670
Utgifter garasjeporten	2 590
Oppgradering brannsentralen	52 548
Vedlikeholdsrens av leilighetene	51 563
Huseiernes landsforbund	3 200
Fjerning av beis - Utvendig Renhold	35 331
Diverse driftsmateriell utgifter/2 årsmøteutg. m.m.	23 900
Sum	159 693

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Fagermoen II

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagermoen II som viser et overskudd på NOK 189 425. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 20. januar 2026

Revisjon Sør AS

Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET FAGERMOEN II
BUDSJETT

Driftsinntekter	**2026**
Fellesutgifter	1 300 512
TV/internett - økning iht. leverandørens priser	267 000
Strøm boder, El - bil m.m.	30 000
Sum driftsinntekter	1 597 512
Driftskostnader	
Vaktmester / renhold	185 000
Brøyting	30 000
Forretningsførsel - bistand	52 500
Styrehonorar inkl. sos. Kostnader	67 000
Revisor	10 000
Forsikring	135 000
Drift heiser	110 000
TV/internett	267 000
Kommunale avgifter	315 000
Teknisk bistand - dører/brann og el-anlegg m.m.	120 000
Fellesstrøm	60 000
Beising	82 000
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	200 000
Sum driftskostnader	1 633 500
Driftsresultat	-35 988
Finansinntekter	30 000
Finanskostnader	-4 500
Sum finansinntekter - og kostn.	25 500
Fri egenkapital	***-10 488***

Fjernvarmen faktureres særskilt med a conto på kr. 2.500,- pr. kvartal.

Strøm i bodene settes til kr. 500,-.for å ta høyde for reelt forbruk/pris

Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Fagermoen II.

Den 9. mars 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Fagermoen II i Kommunehuset.

Møtet ble åpnet av styreleder Gunnar Vegusdal. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 21 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme på årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

1. **KONSTITUERING:**

   A. Valg av møteleder.
   Til møteleder ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

   B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Gunnar Vegusdal valgt.

   C. Valg av protokollfører.
   Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble Bernt Ivar Olsen valgt.

   D. Godkjenning av innkallingen.
   Innkallingen til årsmøtet ble godkjent.

2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025**

   Styrets årsberetning ble godkjent.

3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025.**

   Styrets forslag årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET.**

   Styret godtgjørelse iht. budsjett, og revisor dekkes etter regning.

5. **SAKER.**

   1.EL BIL - INFO
   Saken var belyst på tidligere årsmøte, men ny info ble gitt som følger:
   Det faktureres 2 ganger i året iht. gj. snittspris på forbruket og tillegges kr. 50,- i adm. gebyr for utførelse fra forretningsfører..

Info fra styreleder:

Det var innhentet tilbud fra 2 tilbydere med svært ulik pris. styret følger dette opp mot valgt utførende. Vinduer mot øst flasser og bør behandles, samt stolper. Styret håndterer dette mot maleren.

Utvendig renhold utfører vask av heis/trappehusene iht. det som er hvitt, da med algebehandling.

Det oppfordres til å se at garasjeporten lukker seg ved ut og innkjøring. Portåpneren kan også lukke porten også!

Gulvet i søppelboden skal vedlikeholdes.

Styret tar initiativ til en brannøvelse/gjennomgang av branntavlene.

6. BUDSJETT FOR 2026.

Det ble fremlagt forslag til budsjett om å ikke øke fellesutgiftene, ble enstemmiggodkjent.

7. VALG AV STYRE.

Det var ingen benkeforslag for andre kandidater enn i valgkomiteens innstilling
Følgende ble således valgt

Gunnar Vegusdal	- styremedlem	sittende	- leder for 1 år
Reidun Grøsfjell	- styremedlem	sittende	
Jan Utsogn	- styremedlem	2 år	
Gerd C. Eikhom,	- varamedlem	1 år	

8. VALG AV VALGKOMITE

Følgende ble valgt til valgkomite:

Else M. Vågenes nr. 8, Eldbjørg Gummedal nr. 9 og Inger Tryland i nr. 1.
Avtroppende valgkomite ble takket for sitt arbeid.

9. VALG AV BRANNVERNLEDERE

Brannvernledere:
Styret hadde bedt valgkomiteen om å oppnevne brannvernledere i hver blokk.

Følgende ble valgt:

Jan Follerås (nr. 8), Kåre Eidså (nr. 9) og Gunnar Vegusdal (nr. 11)

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål.

Kr.sand 9. mars 2025

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Gunnar Vegusdal

- Vårens dugnad, styret kommer tilbake til dato og kl. slett her.

VEDTEKTER

for

SAMEIET FAGERMOEN II

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Fagermoen II.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består på eiendommen gnr. 110 bnr. 683 i Songdalen kommune med påstående bygninger og installasjoner samt felles grøntarealer.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 33 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

Innvendige Parkeringsplass(er) og boder(er) er fellesareal.

Fellesareal

De deler av eiendommen som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse utgjør sameiets fellesareal.

Bygningskroppen utvendig – tak, fasade, vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen betjener.

Parkeringsplassene er fellesareal

Hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass og Sportsbod. Parkeringsplassene og bodene i underetasjene eller utvendig bod er fellesareal. Den enkelte seksjonseier er ved kjøp av seksjon fra utbygger blitt tildelt parkeringsplass og bod. Tildelingen kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

5 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller i bygg 1 er forbeholdt beboere i bygg 3
7 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller i bygg 2 er forbeholdt beboere i bygg 3
Boder for bygg 3 er fordelt i parkeringskjeller i bygg 2 eller utvendig boder .

I parkeringskjeller er det til sammen 3 stk parkeringsplasser og 3 på bakkeplan for bygg 1, 2 & 3 som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Songdalen kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede samt bod i tilknytning til nevnte parkeringsplass til vedkommende. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner, jfr. pkt. 2.3 tredje avsnitt, vedlike.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- Om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

- Om det skal være adgang til inngjerding av utendørsarealer på bakkenivå som er lagt til den enkelte eierseksjon som tilleggsareal, og i tilfelle hvordan slik inngjerding skal utformes. Sameiermøtet kan også med alminnelig flertall fastsette om det skal være noen begrensninger ved valg og plassering av planter og annet (f.eks anleggelse av boblebad, basseng, grillhytter, lekehytter m.m.)

- Om det skal være adgang til terrengarronderinger, etablering av forsøtningsmurer drenering og lignende av utendørsarealer som er lagt til den enkelte seksjon som tilleggsareal, og tilfelle hvordan slike tiltak skal gjennomføres.

- Hvilken farge som det skal være på fasader.

- Om det skal vær adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinder, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke skal bæres av den enkelte – som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v. – skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet eller styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyn tas ved fastsettelse av à-konto beløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

Leiligheter som ennå ikke er ferdigstilt i byggetrinn 2 skal ikke belastes fellesutgifter før ved ferdigstillelse.

À-konto beløpet fastsettes årlig av sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, slik at hver seksjon har én stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av

sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

8. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

9. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
- fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Styre

Dersom sameiet består av 8 eller færre eierseksjoner, kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlem av styret, jfr. eierseksjonslovens § 38 sjette ledd. Så lenge slik beslutning ikke er truffet skal styret ha 3-5 medlemmer som alle velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. EL Biler – Ladestasjon

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær (egen) parkeringsplass (er). Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør, godkjent av styret, og bekostes i det fulle og hele av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen(e). Det utarbeides en egen avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Montering må gå fra egen måler.

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon. Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier. Heftelsen vil ha følgende tekst: « Sameiet Fagermoen II forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infratruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes»

15. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 110 bnr. 683 i Songdalen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Nodeland, 09.03.2016

--- ---

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIENE

FAGERMOEN I OG II

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som har adgang til boligen.

§1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiene og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og utstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Det presiseres at ekstra parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer må behandles på sameiemøter.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Alle beboere plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom klokka 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og dører og vinduer bør holdes lukket under arrangementet.
Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.
Hunder og katter er tillatt, men må ikke være til ulempe for øvrige beboere.

§ 3 Orden i fellesområdene
Gjenstander som sykler, barnevogner og sportsutstyr ol. må ikke hensettes i fellesarealene. Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol. må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortauer, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn (i bioposer) og legges i egen avfallscontainer. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser søppelvolumet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelcontainerne unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokker
Hver sameier plikter å påse at postkasser og ringeklokker er utstyrt med navn på beboer(e) i leiligheten.

§ 6 Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for skader som påføres eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig

og pent.
Tidspunkt for dugnad fastsettes av styrene.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes ett brannslokkingsapparat og en eller flere røykvarslere i leiligheten. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

§ 8 Brudd på ordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er ikke vedkommende klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres til styrene.

§ 9 Erstatningsansvar
Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styrene.

Husordensreglene, slik de nå foreligger, er behandlet av begge styrene – Fagermoen II den 30.8. 2017 og Fagermoen I den 4. 9. 2017. Styrene anbefaler at Sameiemøter/Årsmøter vedtar reglene ved første anledning. Et sameie er PÅLAGT å ha skriftlige husordensregler.

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 610 **Bnr.: 683** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Fagermoen 11A

Areal i m2: 3922

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 24.06.2026

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Fagermoen 11A

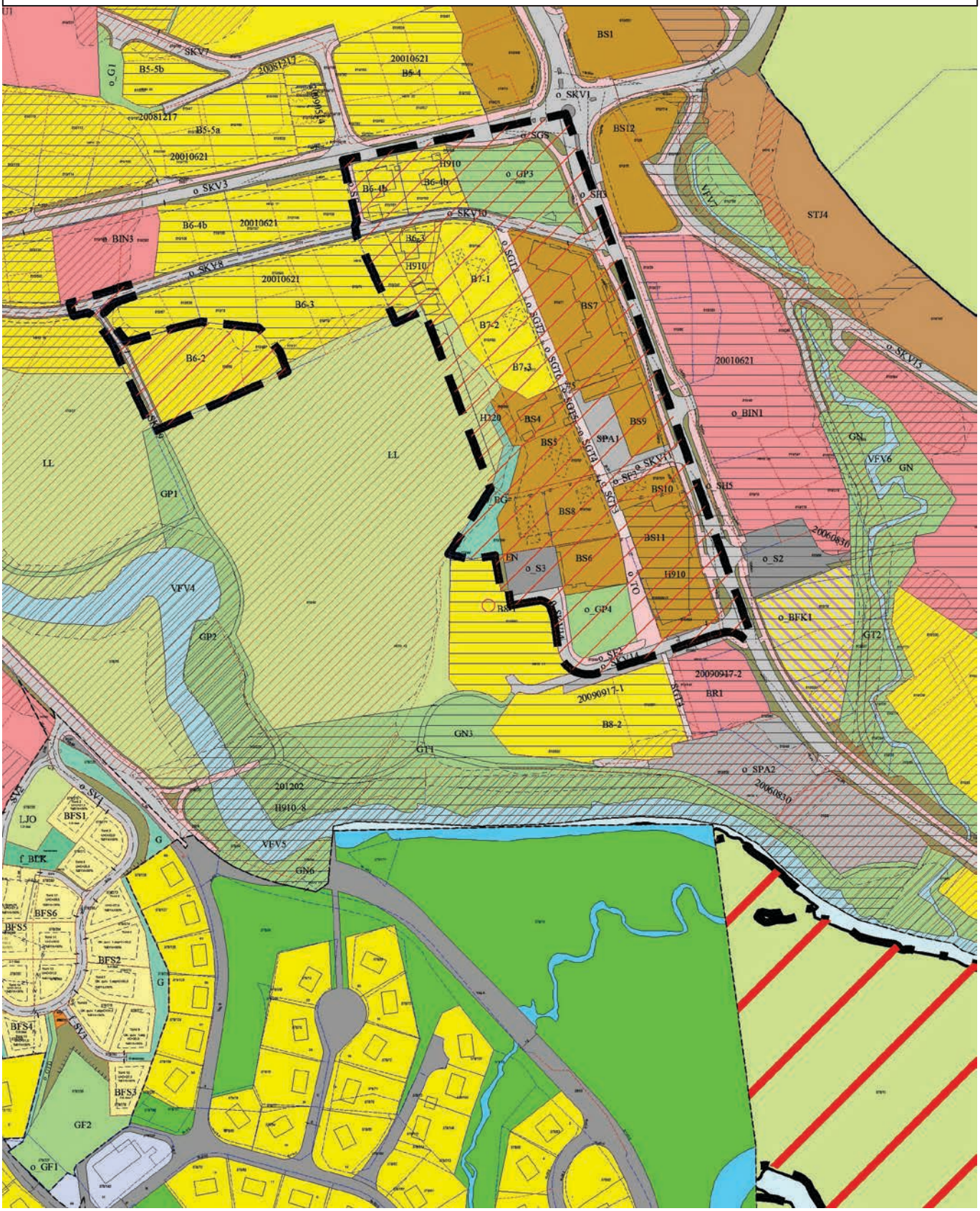
Dato: 25.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



SONGDALEN KOMMUNE
ARKIVET

12/7 - B 110/683/3/1211

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
SONGDALEN KOMMUNE	
Adresse: Postboks 53	
Postnr.: 4685 Poststed: NODELAND	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1017	Songdalen	110	683		1-33

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992 669 039	Kruse Smith Boligutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	91		13	B	91		25	B	91		37				49			
2	B	81		14	B	91		26	B	81		38				50			
3	B	84		15	B	81		27	B	91		39				51			
4	B	91		16	B	81		28	B	91		40				52			
5	B	81		17	B	91		29	B	81		41				53			
6	B	84		18	B	91		30	B	91		42				54			
7	B	91		19	B	81		31	B	91		43				55			
8	B	81		20	B	81		32	B	81		44				56			
9	B	84		21	B	91		33	B	91		45				57			
10	B	91		22	B	91		34				46				58			
11	B	81		23	B	81		35				47				59			
12	B	81		24	B	91		36				48				60			

Sum tellere: 2852 = nevner: 2852

4. Supplerende tekst 7)

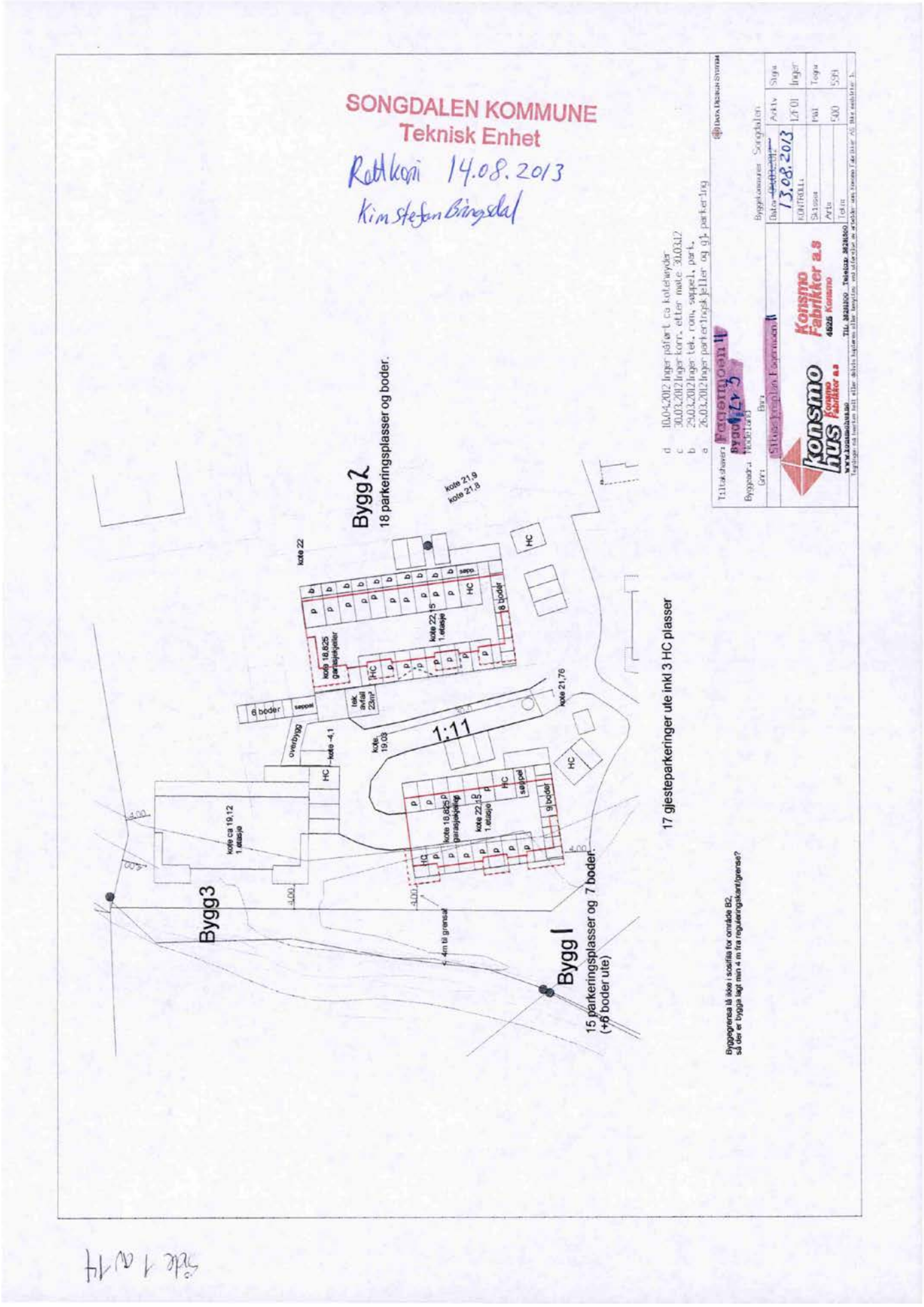
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

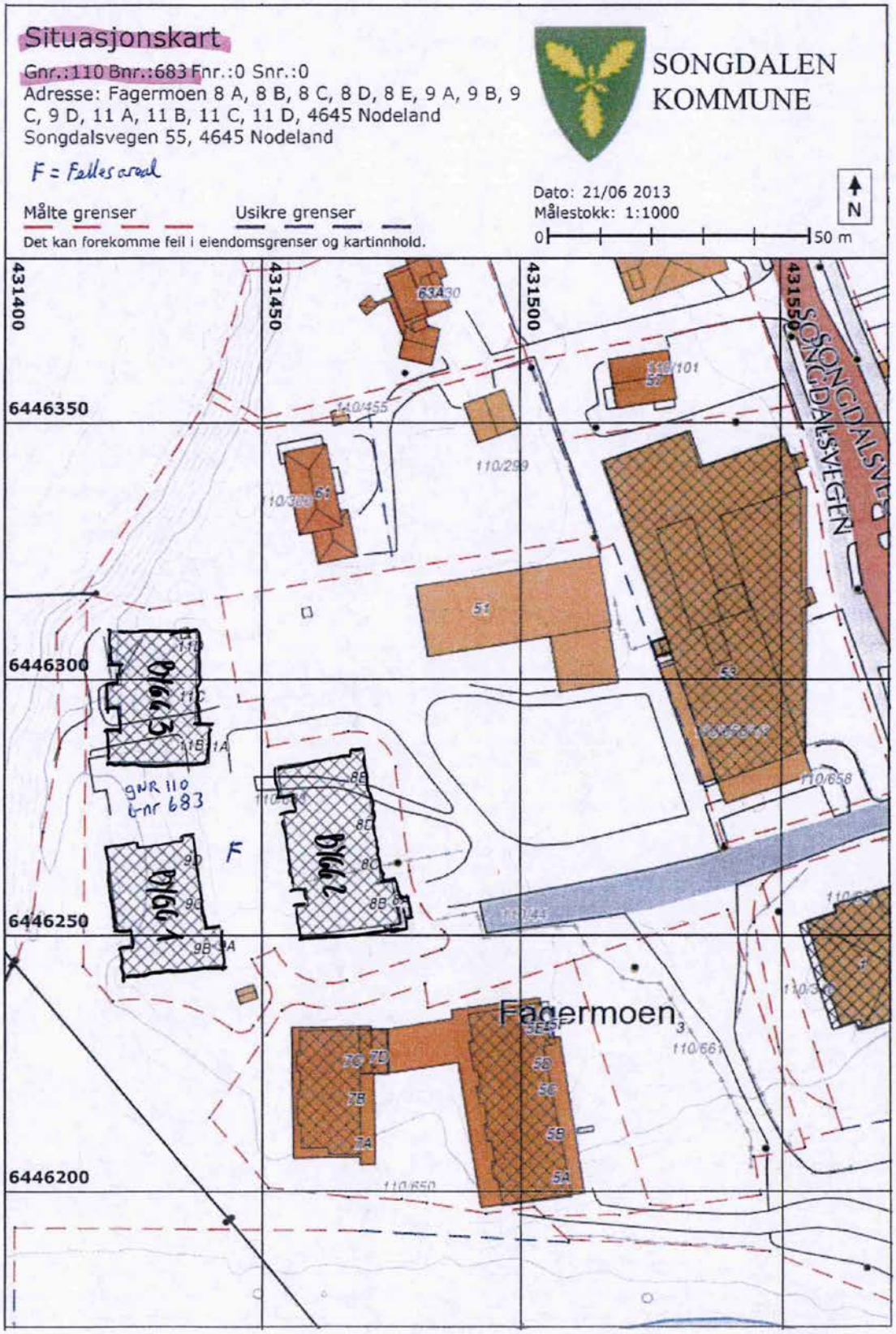
Side 1 av 3

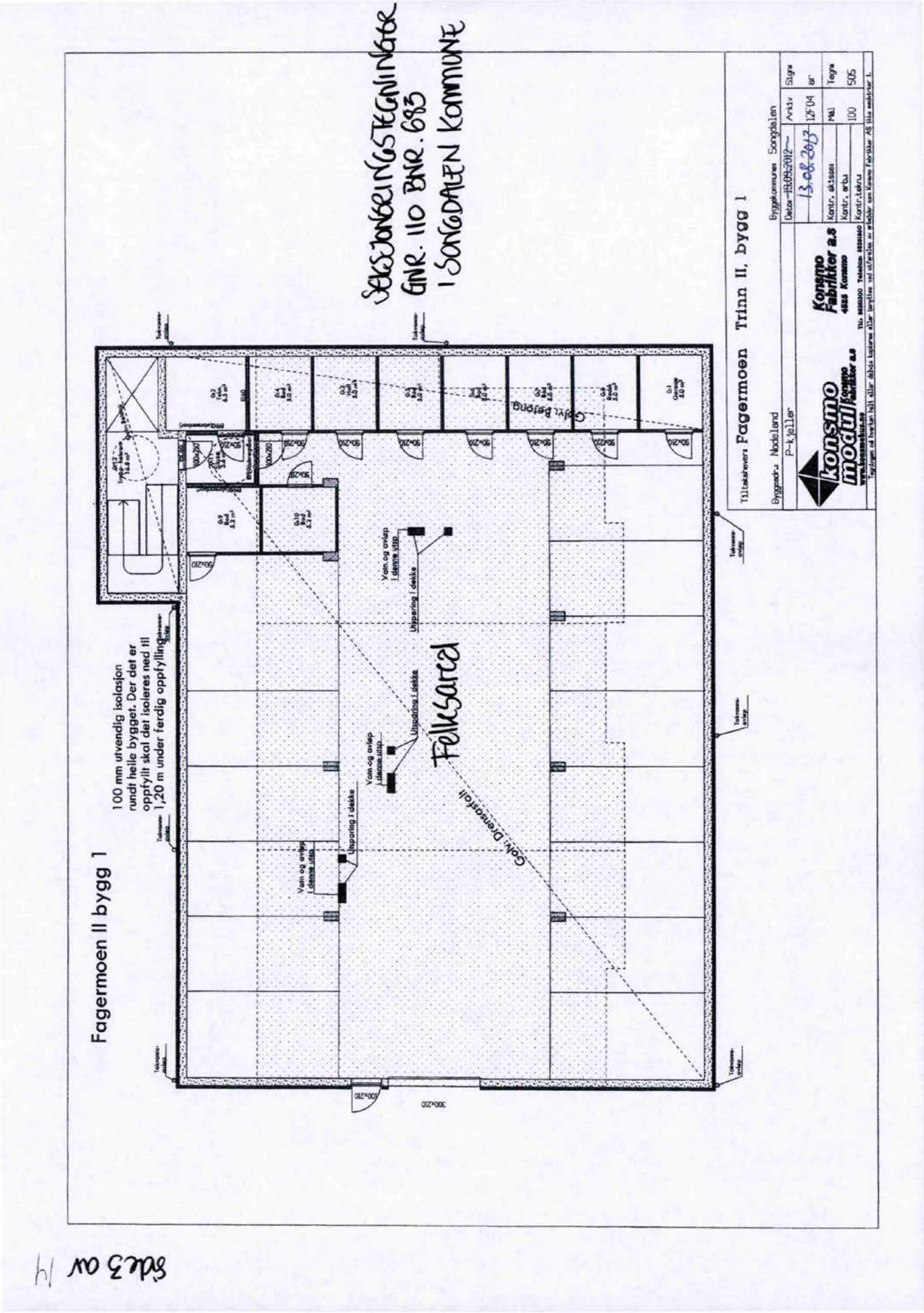
Erklæringen / Fullmakten gjelder fortsatt
Rett kopi bekreftes.
Trine Netland Snapruud
Eiendomsmegler MNEF

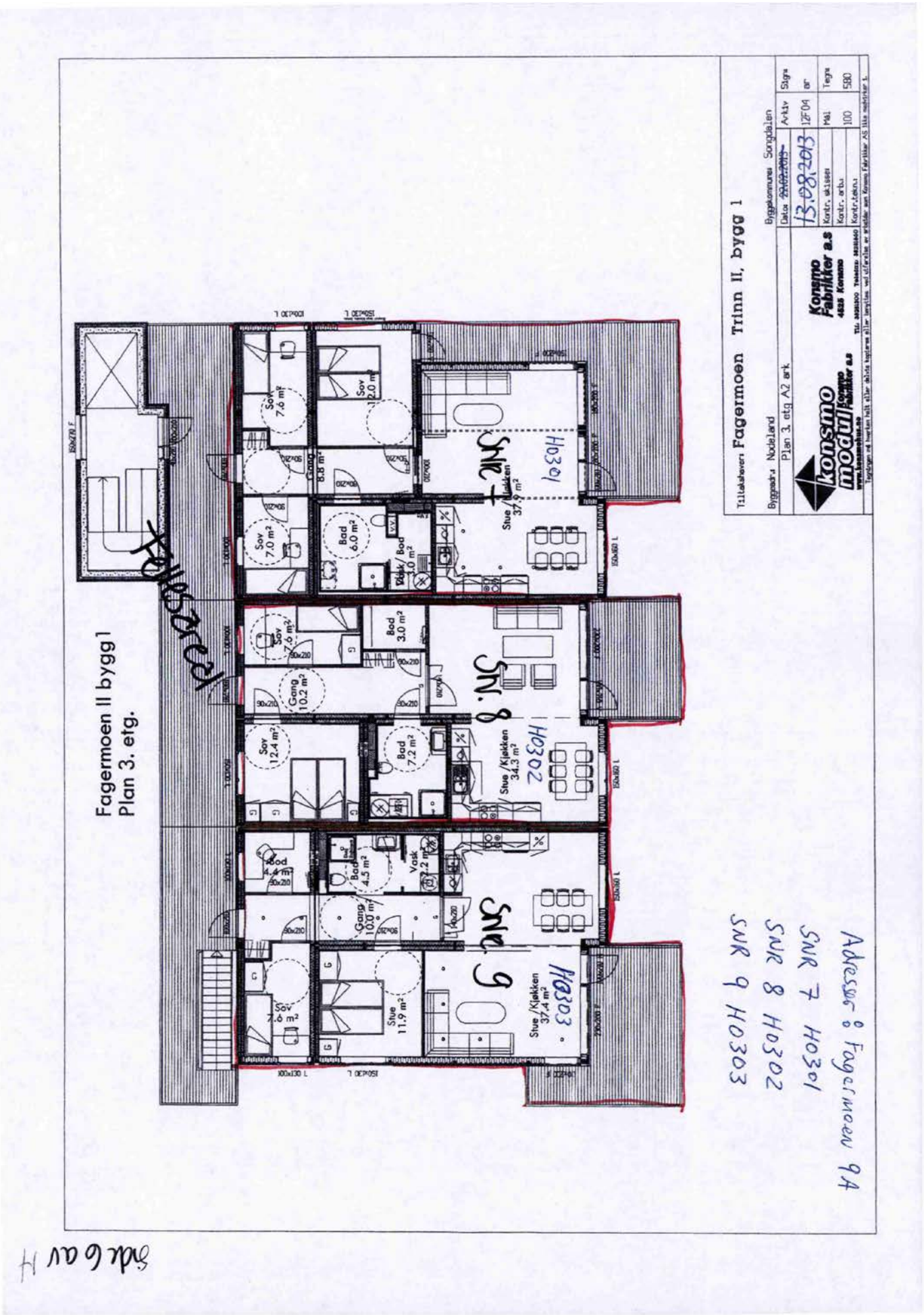

SONGDALEN KOMMUNE
Teknisk Enhet
Rettkopi 14.08.2013
Kim Stefan Bingsdal
Bygg 2
18 parkeringsplasser og boder.
Bygg3
Bygg 1
15 parkeringsplasser og 7 boder.
(+6 boder ute)
17 gjesteparkeringer ute inkl 3 HC plasser
1:11
Konsmo Fabrikker a.s
konsmo hus
13.08.2013

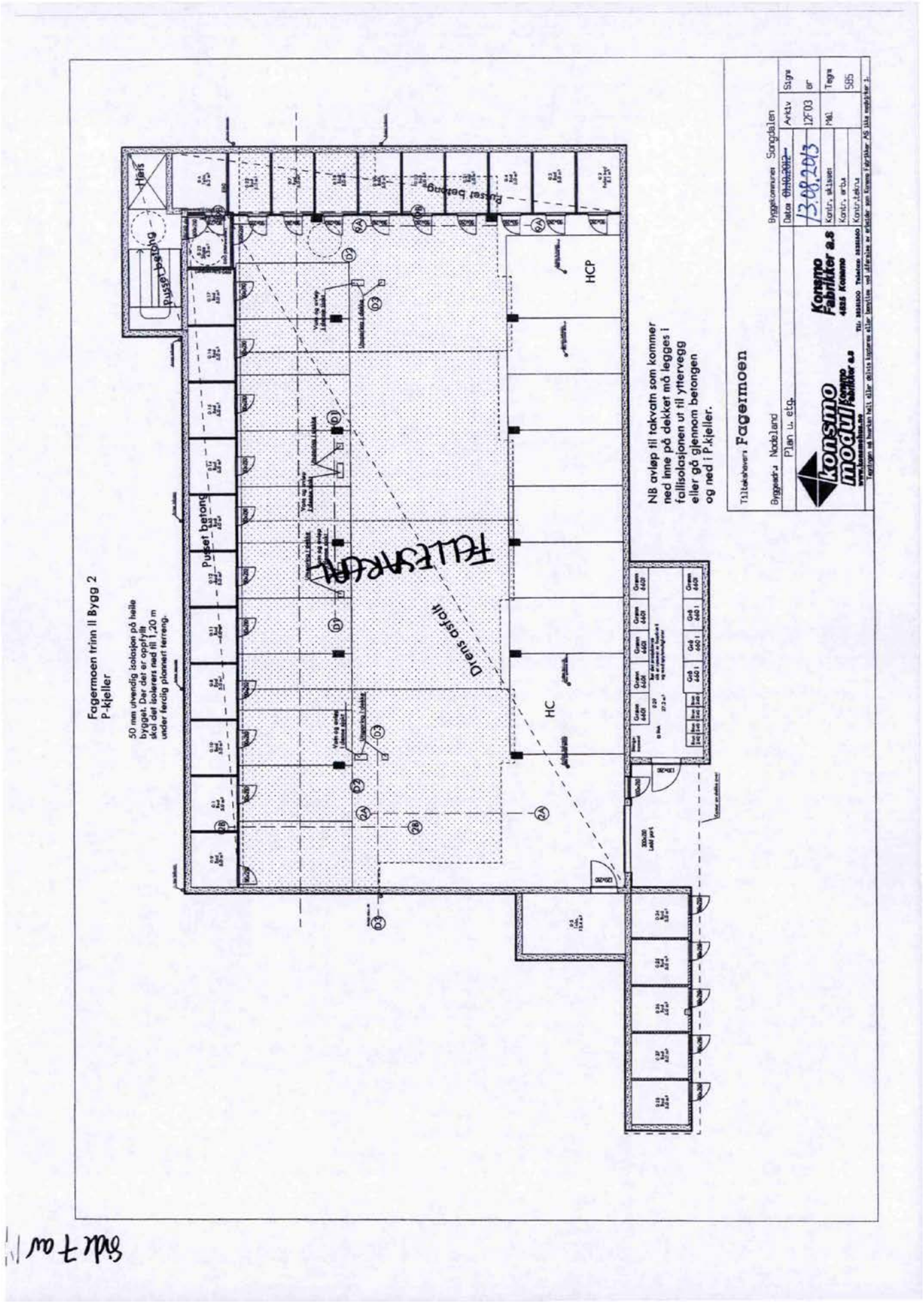
Knutepunkt Sørlandet - Situasjonskart

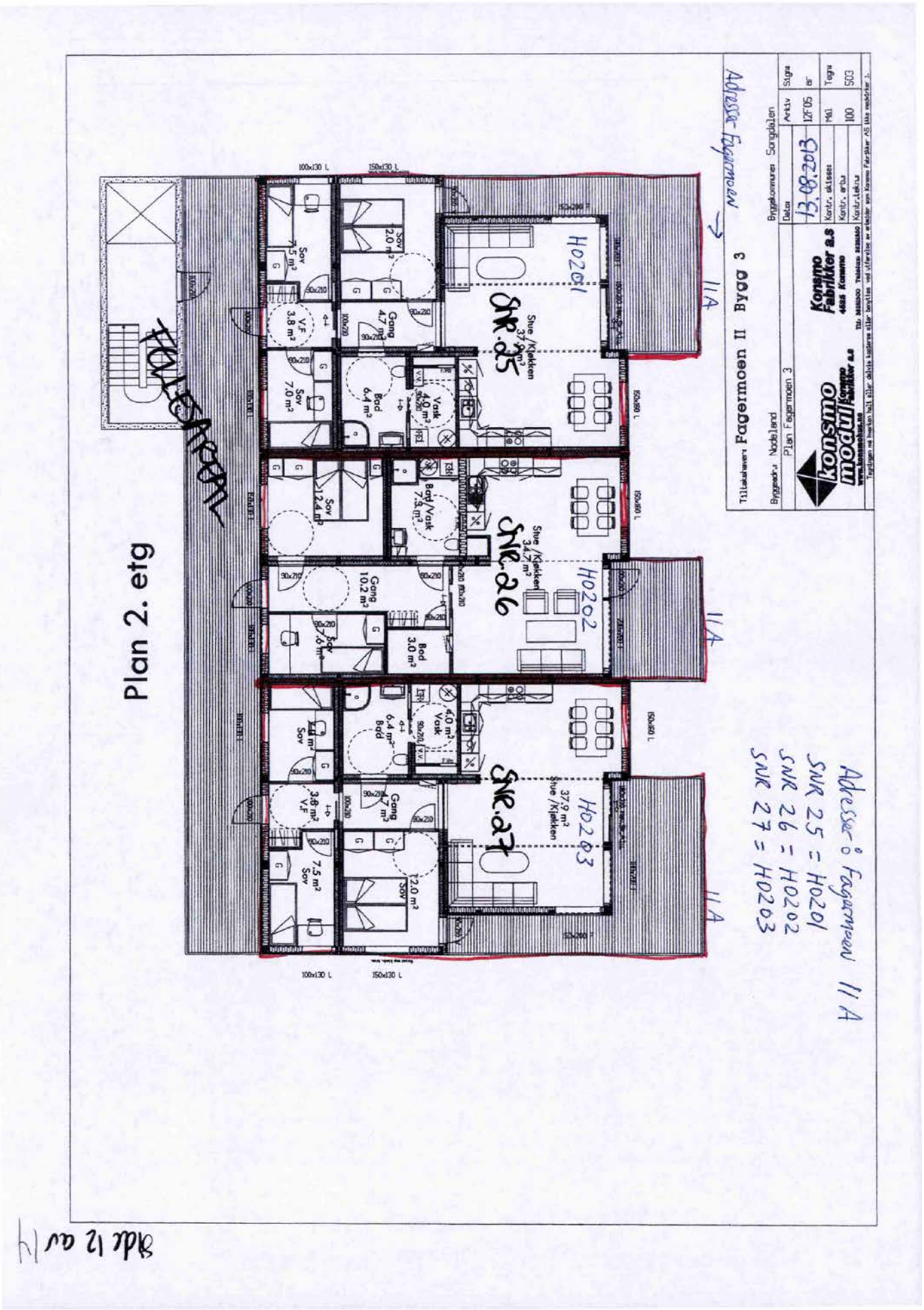
Side 1 av 1




SEKSJONERINGSTEGNING
GNR. 110 BNR. 683
I SONGDALEN KOMMUNE
Fagermoen Trinn II, bygg 1
Byggested: Nodeland
Byggherre: Songdalen
Fagermoen II bygg 1
100 mm utvendig isolasjon rundt hele bygget. Der det er oppfylli skal det isoleres ned til 1,20 m under ferdig oppfylling
Fellesareal
Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
konsmo modul
Dato: 13.09.2012
13.08.2013
Arkiv 1204
Mål 1:100
Kontr. dato
Kontr. arbl
Kontr. dato
Sign
Tegn
505


Fagermoen II bygg 1
Plan 3. etg.
Fellesareal
Snr. 7
H0301
Snr. 8
H0302
Snr. 9
H0303
Tilbakehaven Fagermoen Trinn II, bygg 1
Byggeadr.: Nodeland
Byggkommune: Songdalen
Plan 3. etg A2 ark
Konsmo Fabrikker a.s
4825 Konsmo
konsmo modul
Adresse: Fagermoen 9A
SNR 7 H0301
SNR 8 H0302
SNR 9 H0303
Side 6 av 11


Fagermoen trinn II Bygg 2
P-kjeller
50 mm utvendig isolasjon på hele bygget. Der det er oppfylt skal det isolerers ned til 1,20 m under ferdig planert terreng.
Pusset betong
Pusset betong
Heis
HCP
HC
Drens grøft
NB avløp til takvatn som kommer ned inne på dekket må legges i fallisolasjonen ut til yttervegg eller gå gjennom betongen og ned i P.kjeller.
Byggeadr. Nodeland
Plan u. etg.
Byggekommunen Sandnes
Fagermoen
Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
konsmo modul
Dato 13.08.2013
Arkiv 12F03
Kontr. akluen
Kontr. arbu
Kontr. tekn.
Mål
Tegn
SBS


Plan 2. etg
Tilleggsareal
Adresse: Fagermoen
Byggenr. Nodeland
Plan Fagermoen 3
Tilleggsareal Fagermoen II Byggg 3
Konsmo Fabrikker a.s
4665 Konsmo
konsmo modul
SNR.25
SNR.26
SNR.27
H0201
H0202
H0203
Stue/Kjøkken
Sov
Bad
Vask
Gang
V.F
Adresse Fagermoen 11A
SNR 25 = H0201
SNR 26 = H0202
SNR 27 = H0203

SONGDALEN KOMMUNE
Teknisk enhet
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01518-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 28.11.2018

Ferdigattest Fagermoen 11 Bygg 3 (12 leil) gnr. 110 bnr. 683

Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 C	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 D	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Byggeplass:	Fagermoen 11 A	Eiendom:	110/683
Ansvarlig søker:	Konsmo Fabrikker AS	Adresse:	Gyldenløvesgt. 31 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Kruse Smith Eiendom AS	Adresse:	Postboks 409 4604 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/ tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Tillatelser som er gitt:
Tillatelse , ettrinn: 17.10.2012

Ferdigattesten gjelder for:
Leilighetsbygg i 3 etasjer med 12 leiligheter. Bruksareal utgjør ca. 1150 m²

Antall piper: 0

Notat:
Ansvarlig søker oppbevarer byggesaksdokumenter i minst 5 år.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no
Webadresse

http://www.songdalen.kommune.no
Foretaksregisteret
NO 938091900

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Budskjema

Eiendom:
Fagermoen 11A, 4645 NODELAND. Gnr. 610, bnr. 683, snr. 26 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22