

Henrik Wergelands gate 69 B, 4616 KRISTIANSAND S

Prisantydning: kr 3 190 000,-

Eiendomsmegler Norge



Utgang til stor solrik balkong med sol fra formiddag til kveld på sommerstid.



En lys og romslig 2-roms hjørneleilighet, beliggende meget sentralt. Solrik balkong og peis.

Adresse
Henrik Wergelands gate 69 B, 4616 KRISTIANSAND S

Område
Kvadraturen

Prisantydning
kr 3 190 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 54 m²
BRA-e: 14 m²
BRA Total: 68 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 832.1 m²

Fellesgjeld: kr 63 101,-
Omkostninger: kr 95 010,-
Totalpris: kr 3 348 111,-
Kommunale avgifter: kr 8 039,- per år
Eiendomskatt: kr 3 103,- pr. år
Fellesutgifter: kr 2 609,- pr. mnd.



Kristian Lossius
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 89 59 07
kristian.lossius@sormegleren.no

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



Henrik Wergelands gate 69 B, 4616 KRISTIANSAND S

Eiendomsmegler Norge ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Henrik Wergelands gate 69 B!

Gang med plass til å henge av seg ytterklær og sko. Fra gangen er det inngang til flislagt bad/wc fra 2014 med varme i gulv. Badet inneholder dusjkabinett, servant med innredning, toalett og opplegg til vaskemaskin. Fra gang er det også inngang til romslig soverom med garderobeplass. Romslig og lys stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Koselig peisovn og utgang til stor solrik balkong med sol fra formiddag til kveld på sommerstid.

Kjøkken fra Ikea som har godt med skap og benkeplass. Medfølger integrerte hvitevarer. Vinduer gir lys inn fra 3 sider i stue/kjøkken delen, noe som gir leiligheten mye lys.

Medfølger 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 150, bnr. 512, snr. 4, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Innhold
Høy 1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og soverom. 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

Standard
En lys og romslig 2-roms hjørneleilighet, beliggende meget sentralt. Solrik balkong og peis.

Leiligheten har følgende planløsning:
Gang/entrè med plass til å henge av seg ytterklær og sko.
Fra gangen er det inngang til flislagt bad/wc fra 2014 med varme i gulv. Badet inneholder dusjkabinett, servant med innredning, toalett og opplegg til vaskemaskin. Fra gang er det også inngang til romslig soverom med garderobeplass.
Videre består leiligheten av en romslig og lys stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Koselig peisovn og utgang til stor solrik balkong med sol fra formiddag til kveld på sommerstid.
Kjøkken fra Ikea som har godt med skap og benkeplass. Medfølger integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vinduer gir lys inn fra 3 sider i stue/kjøkken delen, noe som gir leiligheten mye lys.

Medfølger 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

Areal
BRA - i: 54 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 11 m² 2 kjellerboder.

1. etasje
BRA-i: 54 m² Gang, soverom, stue/kjøkken og bad.

4. etasje
BRA-e: 3 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
5 m² Balkong / terrasse.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ventilasjonsanlegg: Gang: 2,9 m2. Soverom: 11,9 m2. Stue/kjøkken: 33,7 m2. Bad: 3,1 m2.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Loftsbod: 3 m2 (areal målt av selger i ettertid da den ikke kunne åpnes under befaringen, forbehold må tas)
Kjellerbod 1: 3,8 m2. Kjellerbod 2: 7,4 m2.

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 5,3 m2.

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligblokk bygd på grunnmur. Betongkonstruksjon. For øvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

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 28.03.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 26.03.2025. 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.

Beskrivelse av eiendommen:
Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i stort sett bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes: Inngangsdør er i bra stand og er en godkjent branndør (B30). Vinduer og balkongdør er fra 1981 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Soveromsvindu er skiftet ut. Bad ble oppusset i 2014, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rommet anbefales ventilert med fuktstyrt vifte da det er symptomer i tak/vindu på for dårlig ventilasjon. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad, se romskjema. Hulltaking kunne ikke utføres i vegg mot bad pga. murvegger. IKEA-kjøkkeninnreding er fra 2016 og har

normal slitasje, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring for utførte el-arbeider i 2014/2016 er fremlagt. Eier opplyser om at det er utført el-sjekk på el-anlegget, avvik er ikke rettet opp i. Røropplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ingen separat stoppekran i leiligheten som kan stenge vannet, felles stoppekran i kjeller. Avløpsrør i blokka/ leiligheten ble renovert i 2019 ved at det ble lagt "strøme" i gamle avløpsrør. V. v.-bereder er fra 2005 og er på 200 liter. Peis m/peisinnsats er montert, brannplate på gulv er iht. krav. MITSHIBUHSI-ELECTRIC varmepumpe ble montert i 2019, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Vinduer: Vinduer er fra 1981 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Vinduer som er eldre enn 40 år gamle gis tilstandsgrad (TG 2) på grunn av alder på karm/vindusglass, som kan ha nedsatt isolasjonsevne og økt fare for kondensproblematikk. Ingen strakstiltak.

Utvendig > Balkongdør: Balkongdør er datostemplet 1980 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Balkongdør over 40 år gis TG ut i fra alder. Ingen strakstiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 8 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 19 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 18 mm. Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet. Knirk i gulv noen steder. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m3. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Peis med innsats er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Røropplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ingen separat stoppekran i leiligheten, felles stoppekran i kjeller. NB: Man må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen står montert. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: V.v.-bereder er datostemplet 2005 og er på 200 liter. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring fra 2014/2016 er fremlagt. Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Malt tak og fliser på vegger. Malingsflassing i tak og merker på vinduet skyldes for dårlig ventilasjon i rommet, utbedringer trengs. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Fliser på gulv. Det er etablert svakt fall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Veggventil er montert. Luftespalte er etablert under dørbladet. Vindusventil. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Rørfornying. Utført av Norva24 Sørmiljø i 2019.
Montering av nytt toalett. Utført av Comfort Kirkegata i 2019.
Bytte av dusjkabinett. Gjort selv i 2023.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Bytte av rute i stuen. Naboen som påkostet arbeidet. Utført av faglært i 2024.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nye kurser. Utført av Elektrotema Agder i 2015.
Satt inn varmepumpe. Utført av Norsk klimasenter i 2018.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Rørfornying. Lagt "strømpe" i eksisterende rør. Utført av Norva24 i 2019.

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.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Diverse
Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

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.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Beliggende i rolig del av Kvadraturen, med lite trafikk. Nær bakeri, treningssenter, gode bussforbindelser og matbutikk. Gang- og sykkelavstand til UiA.
Urbant med tøffelavstand til Markensgate med et rikt utvalg av butikker, et yrende cafèliv og alt bykjernen ellers har å tilby.
Flotte rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til Bystranda og Nupen anlegget, samt tursti på Odderøya og langs Otra.
Kort vei til Baneheia som er byens mest populære friområde med sine 3 Stamper og Svarttjønn. Området strekker seg fra Kvadraturen til Eg til Grim og Ravnedalen. Baneheia er heia byens perle med mange fine naturstier i vakre omgivelser. Her er også lysløype. Tredje Stampe byr på populær badestrand og badebrygger.
Selve leiligheten ligger tilbaketrukket i hjertet av kvartalet med minimal støy fra gatene rundt. Den ligger også i enden av bygget med vinduer på 3 yttervegger. Verandaen ut fra stue har sol fra formiddag til kveld om sommeren.

Tomt
832.1 m². Tomta eies i fellesskap med de andre seksjonseierne i sameiet.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Bosoneparkering. Det er ikke mulighet for lading av elbil i sameiet.

ENERGI

Oppvarming
Peis m/peisinnsats er montert, brannplate på gulv er iht. krav. MITSHIBUHSI-ELECTRIC varmepumpe ble montert i 2019, vanlig vedlikehold bør beregnes. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det ble ikke utført tilsyn av ildstedet ved siste besøk fra KBR (29.11.2024), grunnet at ingen var hjemme. Eieren skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Etter å ha mottatt et varsel om feiing eller tilsyn, skal eieren sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 11 410 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Gul - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 589 660 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 358 639 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 8 039 pr 2024

Info kommunale avgifter
Renovasjon fra Avfall Sør kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr 3800. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt
Kr 3 103 pr 2024

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på 3-etasjers boligblokk datert 06.02.1959. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse på sykkelskur på 14.5 kvm, datert 11.03.2014. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket. Det fremkommer av tillatelsen at det skal foreligge ferdigattest før skuret kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 49 "Kvartal 10", datert 27.05.1952. Eiendommen tilhører også kommunedelplan nr. 1264 for Kvadraturen og Vestre Havn, Del 1 - Kvadraturen 2011-2022, datert 12.02.2014.

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

Legalpant
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser som følger eiendommen:
Dagboknr.: 191. Tinglyst: 16.01.1958. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Dagboknr.: 8605. Tinglyst: 06.06.1986. Pantsettelseserklæring - Panthaver: Sameiet Kr. 20.000,-. Panterett uten opptrinnsrett til sameiet med prioritet etter 90% av lånetakst.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Adgang til utleie
Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
60/930

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 609

Felleskostnader inkluderer
Telia kabel-TV/internett grunnpakke (kr 529,), avdrag på fellesgjeld (kr 518,-), renter på fellesgjeld (kr 428,-) og driftsutgifter (kr 1134,-).
Innenfor driftsutgifter ligger bl.a. trappevask, strøm i fellesareal, noe vaktmestertjenester, vedlikehold, forsikring på bygg, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnader forfaller den 01. hver mnd.

Forretningsfører er ikke kjent med at det er vedtatt eller foreslått arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld.

Andel Fellesgjeld
Kr 63 101 pr. 25.03.2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer 30608167575, Spareskillingsbanken.
Annuitetslån med 12 månedlige terminer, siste forfall er 05.07.2032.
Rente pt. er 7,85%/år, effektivt 8,26%
Totalsaldo pr. 25.03.2025: kr 978 072
Andel av saldo pr. 25.03.2025: kr 63 101

Andel fellesformue
Kr 9 267 pr. 25.03.2025

SAMEIE

Sameienavn
Boligsameiet Henrik Wergelandsgt 69. Orgnr. 996541371

Om sameiet
Sameiet består av 14 seksjoner.

Styregodkjennelse
Styregodkjennelse kreves ikke.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Sameiet hadde siste årsmøte 26.03.2025.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet i 2024 viser et resultat/overskudd på kr 183 336. Det er budsjettert et årsresultat på kr 103 200 for 2025.

For denne leiligheten ble følgende meldt inn ved forrige skatteår (31.12.2024): renteinntekter på kr 44, andel formue på kr 13 824, renteutgifter kr 5342 og andel fellesgjeld på kr 64 697.

Styrets kommentar om sameiets økonomi:
Regnskap 2024: Endringer fra 2023 knyttet til økte husleieinntekter for å bygge opp «buffer». Ekstraordinær innbetaling til dørtelefoner som brukt på dørtelefoner. Forsikringskostnaden har tidligere blitt kostnadsført i faktureringsåret selv om fakturaen gjelder kommende år. For 2024 er det valgt å endre prinsipp og føre kostnaden tilhørende året kostnaden gjelder. Det er derfor ikke forsikringskostnader i avlagt årsregnskap for 2024.

Budsjett 2025: Kostnadsnivået i 2025 forventes å holde seg forholdsvis på nivå med 2024. Sameiet er likevel ikke stand til å kunne iverksette større vedlikeholdsarbeid uten tilførsel av penger enten gjennom innbetaling fra eierne eller ved opptak av lån.

Sameiets lån ved utgangen av 2024 var kr. 1 002 810. Nedbetalt med kr. 93 421 i løpet av året.

Styret har tatt en gjennomgang av vedlikeholdsbehov i sameiet som vedrører; ytterdører, takstein/fukt loftsbod, noen punkterte vinduer i begge oppganger, feil på lysautomatikk oppgang, generell slitasje og behov for vask/maling. Prioritering av tiltak må gjøres i 2025.

Dyrehold
Sameiet kan forby beboere å holde husdyr dersom dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne i sameiet. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Til sikkerhet for sameiernes riktige betaling og for annet ansvar som sameierne måtte pådra seg, har sameiet panterett for kr. 10 000,-. Denne panteretten har ikke opptrinnsrett. Den skal ha prioritet setter 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglystsom heftelse på seksjonen.

Forretningsfører
Jan-Erik Tunaal-Larsen

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 3 190 000

Totalpris
Kr 3 348 111

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 190 000,00 (Prisantydning)
63 101,00 (Andel av fellesgjeld)
---
3 253 101,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
81 320,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
82 410,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
95 010,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
3 335 511,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 348 111,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse
Etter avtale.

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 4.100,- til kr 6.400,- 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. Sørmegleren 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, partenes rettigheter ved mislighold.

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 sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Totalt kr 96 245,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring
IF. Polisenummer: SP542393

Selger
Benjamin Ellingsen

Oppdragsanvarlig
Kristian Lossius og Henrik Lossius

Ansvarlig megler
Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.

Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

Oppdragsnummer
11250158

Salgsoppgavedato
28.10.2025



Eiendomsmegler Norge ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Henrik Wergelands gate 69 B!



Romslig og lys stue med god plass til sofagruppe og spisebord.



I stuen er det peisovn og varmepumpe.



Stuen er åpen mot kjøkken.



Vinduer gir lys inn fra 3 sider i stue/kjøkken delen, noe som gir leiligheten mye lys.



Kjøkken fra Ikea som har godt med skap og benkeplass.



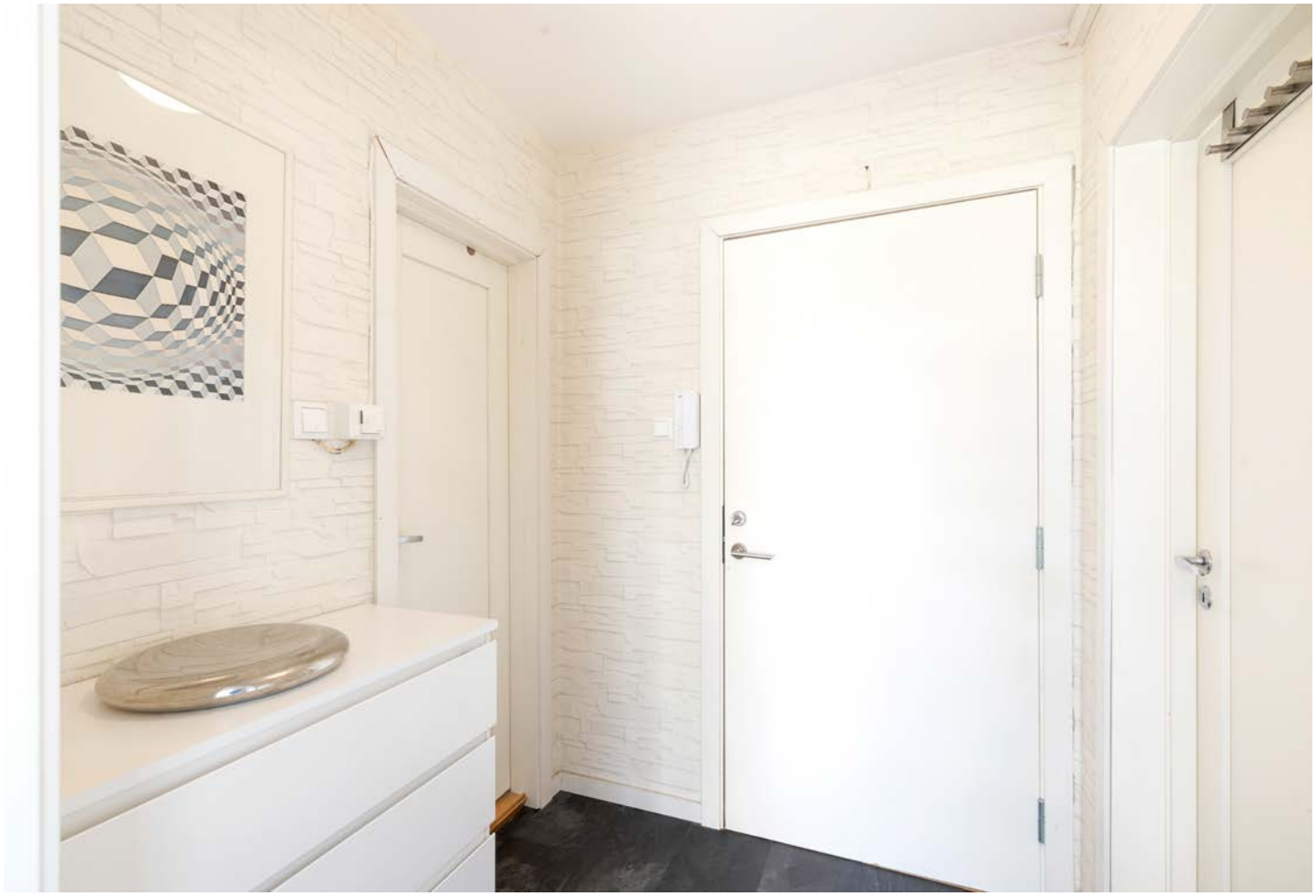
Gang/entrè med plass til å henge av seg ytterklær og sko.



Fra gang er det også inngang til romslig soverom med garderobeplass.



Badet inneholder dusjkabinett, servant med innredning, toalett (ikke nytt) og opplegg til vaskemaskin.



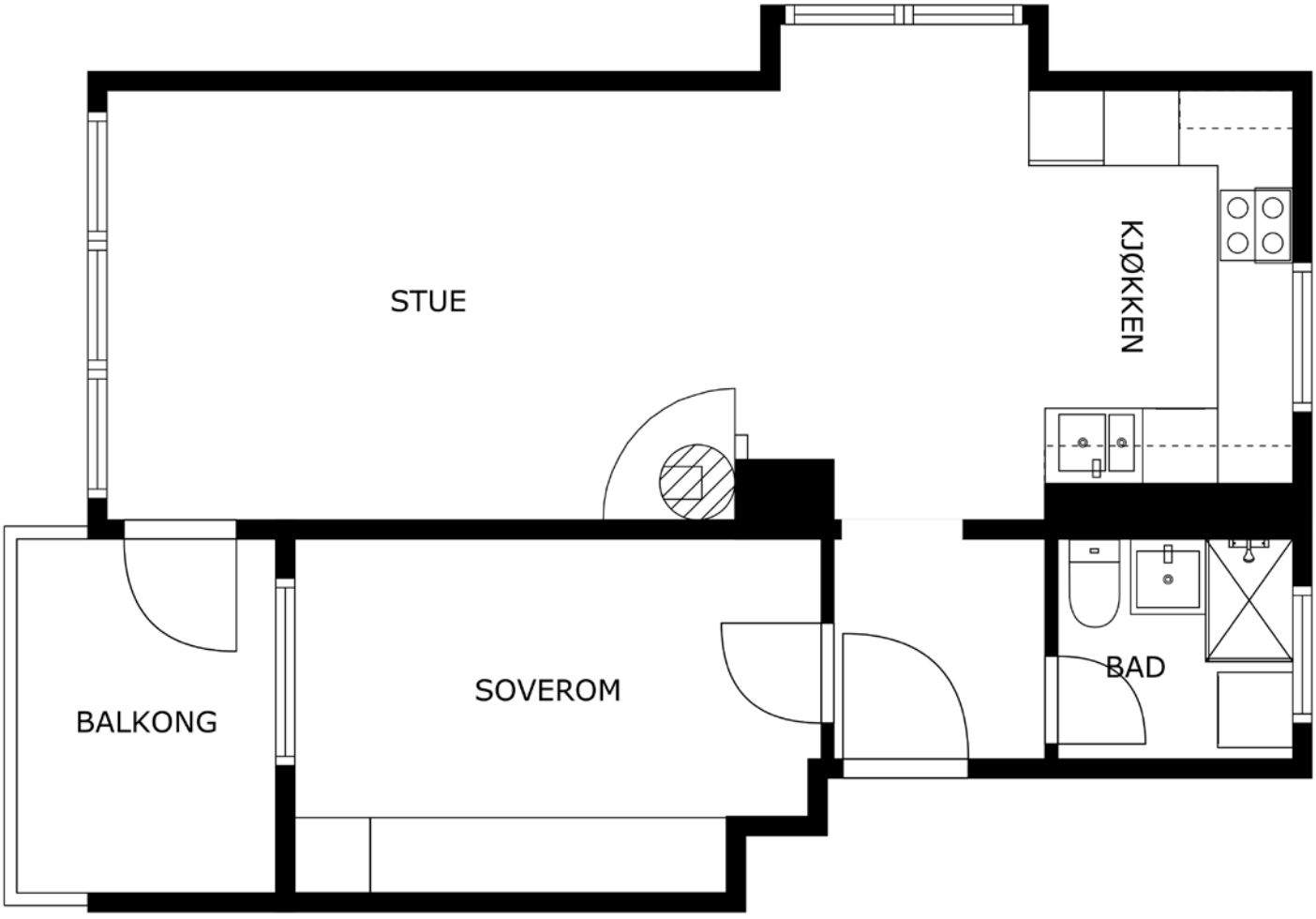








Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Henrik Wergelands gate 69B - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	2 min 0.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	6 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 0.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 12.8 km
Randøyane Linje 91	17 min 13.6 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	6 min 0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 0.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

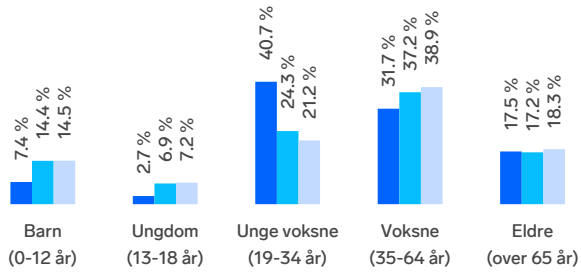
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordøst	2 653	1 847
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	14 min 1.2 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	16 min 1.3 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Parken Krsand PostNord	4 min 0.3 km
Joker Kronprinsensgate Søndagsåpent	3 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Sykkel
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

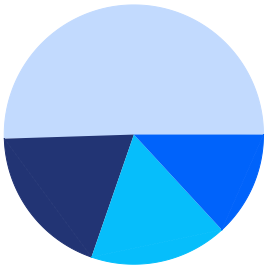
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

Sport

Todda skoles Flerbruksløkke asfalt Ballspill	3 min 0.2 km
Tordenskjoldsgate flerbruksløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	4 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	5 min

Boligmasse



- 13% enebolig
- 17% rekkehus
- 50% blokk
- 19% annet

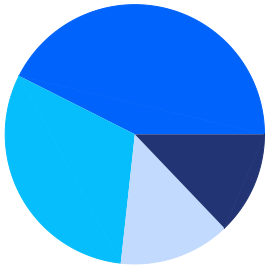
«Stille og rolig, men midt i sentrum og med kort avstand til Baneheia.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

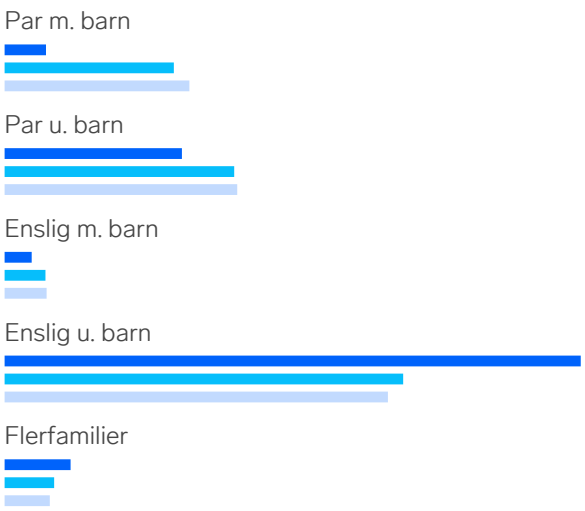
Lillemarkens	6 min
Vitusapotek Elefanten - Kristiansand	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 43% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

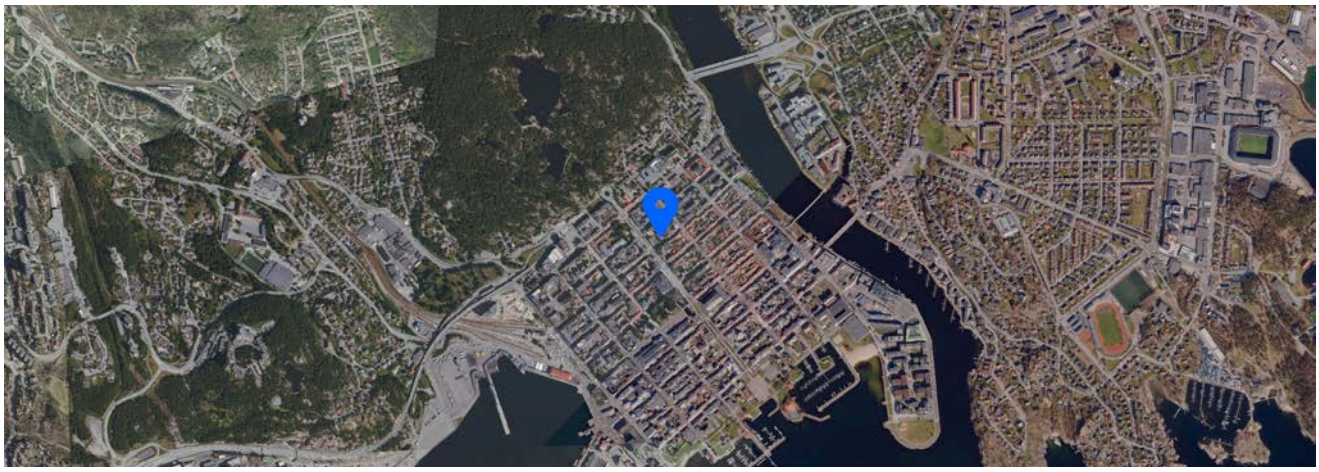
Familiesammensetning

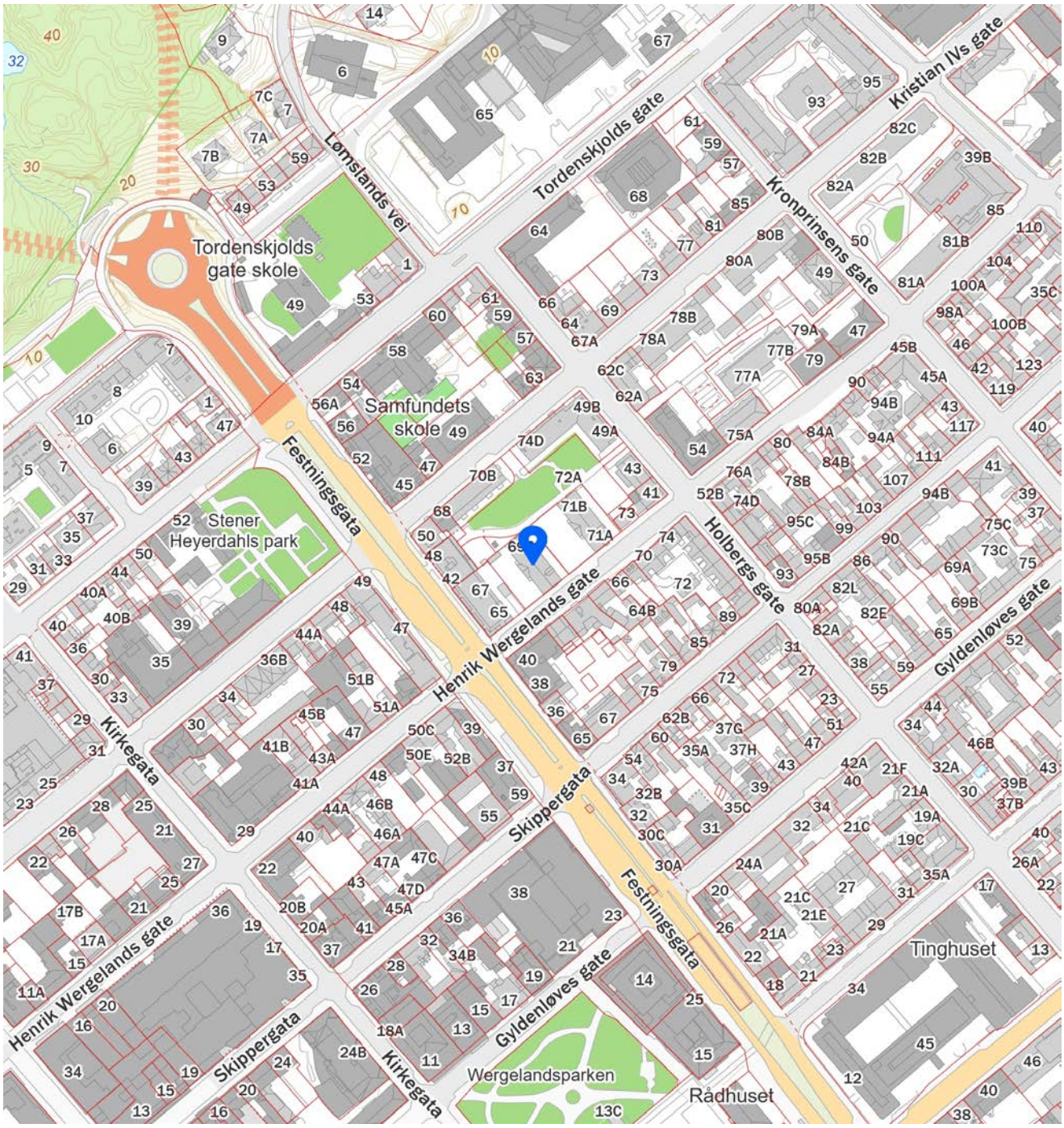


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

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.

Egenerklæring

Henrik Wergelands gate 69 B, 4616 KRISTIANSAND S

25 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Henrik Wergelands gate 69 B	Henrik Wergelands gate 69 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år selv, utleid i ca. 7mnd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Benjamin

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornying

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24 Sørmiljø

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av nytt toalett

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Kirkegata

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av dusjkabinett.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av rute i stuen. Naboen som påkostet arbeidet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye kurser

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrotema Agder

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk klimasenter

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornying. Lagt ´´strømpe´´ i eksisterende rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94706550

Tilstandsrapport

Henrik Wergelands gate 69 B, 4614
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 512, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18128-2079 **Referansenummer:** OC9835

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arild Grundetjern **Vår ref:**

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig

- Tilstandsrapport-bolig

- Konsulenthjelp ved byggesaker



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i stort sett bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Inngangdør er i bra stand og er en godkjent branndør (B30). Vinduer og balkongdør er fra 1981 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes. Soveromsvindu er skiftet ut. Bad ble oppusset i 2014, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rommet anbefales ventilert med fuktstyrt vifte da det er symptomer i tak/vindu på for dårlig ventilasjon. Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad, se romskjema. Hulltaking kunne ikke utføres i vegg mot bad pga. murvegger. IKEA-kjøkkeninnreding er fra 2016 og har normal slitasje, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring for utførte el-arbeider i 2014/2016 er fremlagt. Eier opplyser om at det er utført el-sjekk på el-anlegget, avvik er ikke rettet opp i. Røropplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Ingen separat stoppekran i leiligheten som kan stenge vannet, felles stoppekran i kjeller. Avløpsrør i blokka/leiligheten ble renovert i 2019 ved at det ble lagt "strøme" i gamle avløpsrør. V. v.-bereder er fra 2005 og er på 200 liter. Peis m/peisinnsats er montert, brannplate på gulv er iht. krav. MITSHIBUHSI-ELECTRIC varmepumpe ble montert i 2019, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

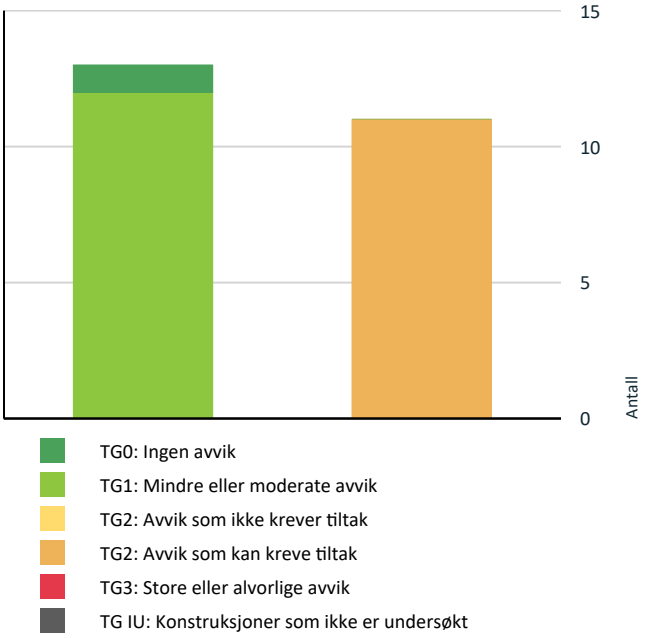
Gå til side

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler. Rapport som gjelder leiligheter er undersøkelsen kun beregnet til leiligheten innvendig. Dette da utvendige forhold anses å være endel av sameiets eller borettslaget felles forpliktelse og vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1958	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er fra 1981 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn 40 år gamle gis tilstandsgrad (TG 2) på grunn av alder på karm/vindusglass, som kan ha nedsatt isolasjonsevne og økt fare for kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak.

TG 1 Dører

Inngangsdør er stemplet B 30 (branndør) og er i bra stand.



Godkjenningsskilt for branndør (B30).

TG 2 Balkongdør

Balkongdør er datostemplet 1980 og har normal slitasje, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør over 40 år gis TG ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang, soverom og stue/kjøkken: Laminatgulv.
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 8 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 19 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 18 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

Knirk i gulv noen steder.

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

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

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m3.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Peis med innsats er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Andre innvendige forhold

Smågliper i laminatgulv.

Laminatgulv gliper inntil enkelte listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble oppusset i 2014, ingen dokumentasjon er fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Malingsflassing i tak og merker på vinduet skyldes for dårlig ventilasjon i rommet, utbedringer trengs.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert svakt fall til gulvsluket.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra 2014 iflg eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i bra stand, mindre slitasje på sideplate.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

WC er fra 2020 og dusjkabinett sommeren 2023.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Veggventil er montert.

Luftespalte er etablert under dørbladet.

Vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murvegger rundt rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning er fra 2016 og er i bra stand, merke på 1 skapfront.

Induksjon-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget er stort sett av eldre årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Ingen separat stoppekran i leiligheten, felles stoppekran i kjeller.

NB: Man må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen står montert.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er stort sett fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Eier opplyser om at avløpsrør i leiligheten/blokka ble renovert i 2019 ved at det ble lagt "strømpe" i gamle avløpsrør.

Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2005 og er på 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Dørtelefon

Dørtelefon er montert.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Mitsubishi Electric varmepumpe er montert og er fra 2019, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Innerdel til varmepumpe står montert i stua.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider i 2014 ligger oppbevart i sikringsskapet.

Det ble foretatt mindre utbedring i 2016 på kjøkken og soverom, samsvarserklæring er fremlagt.

Eier opplyser om at det har vært el-sjekk på anlegget, avvik er ikke rettet opp i.

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.
   1958

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2014/2016 er fremlagt.

4. 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?
   Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

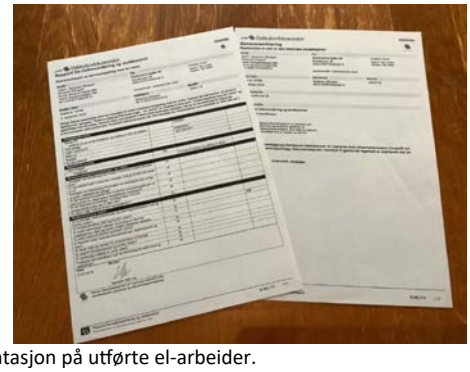
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger noen dokumentasjon bør det elektriske anlegget ha en utvidet elektrisk kontroll.

Tilstandsrapport







Dokumentasjon på utførte el-arbeider.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

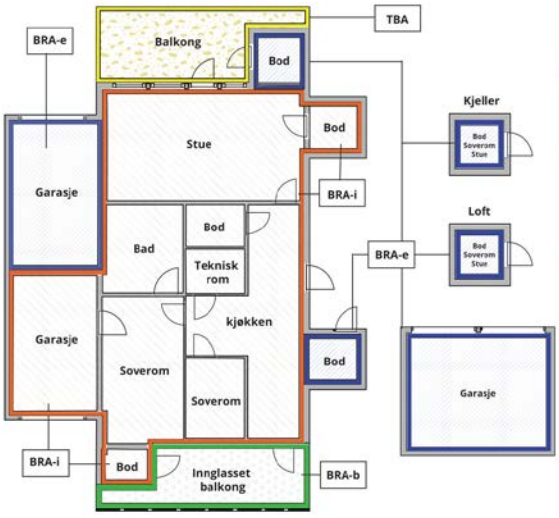
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
1. etasje	54			54	5
Kjeller		11		11	
SUM	**54**	**14**			**5**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. etasje	Gang, Soverom, Stue/kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

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

Gang: 2,9 m2
Soverom: 11,9 m2
Stue/kjøkken: 33,7 m2
Bad: 3,1 m2

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Loftsbod: 3 m2 (areal målt av selger i ettertid da den ikke kunne åpnes under befaringen, forbehold må tas)

Kjellerbod 1: 3,8 m2

Kjellerbod 2: 7,4 m2

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 5,3 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Benjamin Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	512		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Henrik Wergelands gate 69 B

Hjemmelshaver
Ellingsen Benjamin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evnt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.03.2025	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	
3	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OC9835

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Gnr.: 150 Bnr.: 512 Fnr.: Snr.:

Adresse: Henrik Wergelands gate 69B

Areal i m2: 832,1

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

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

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

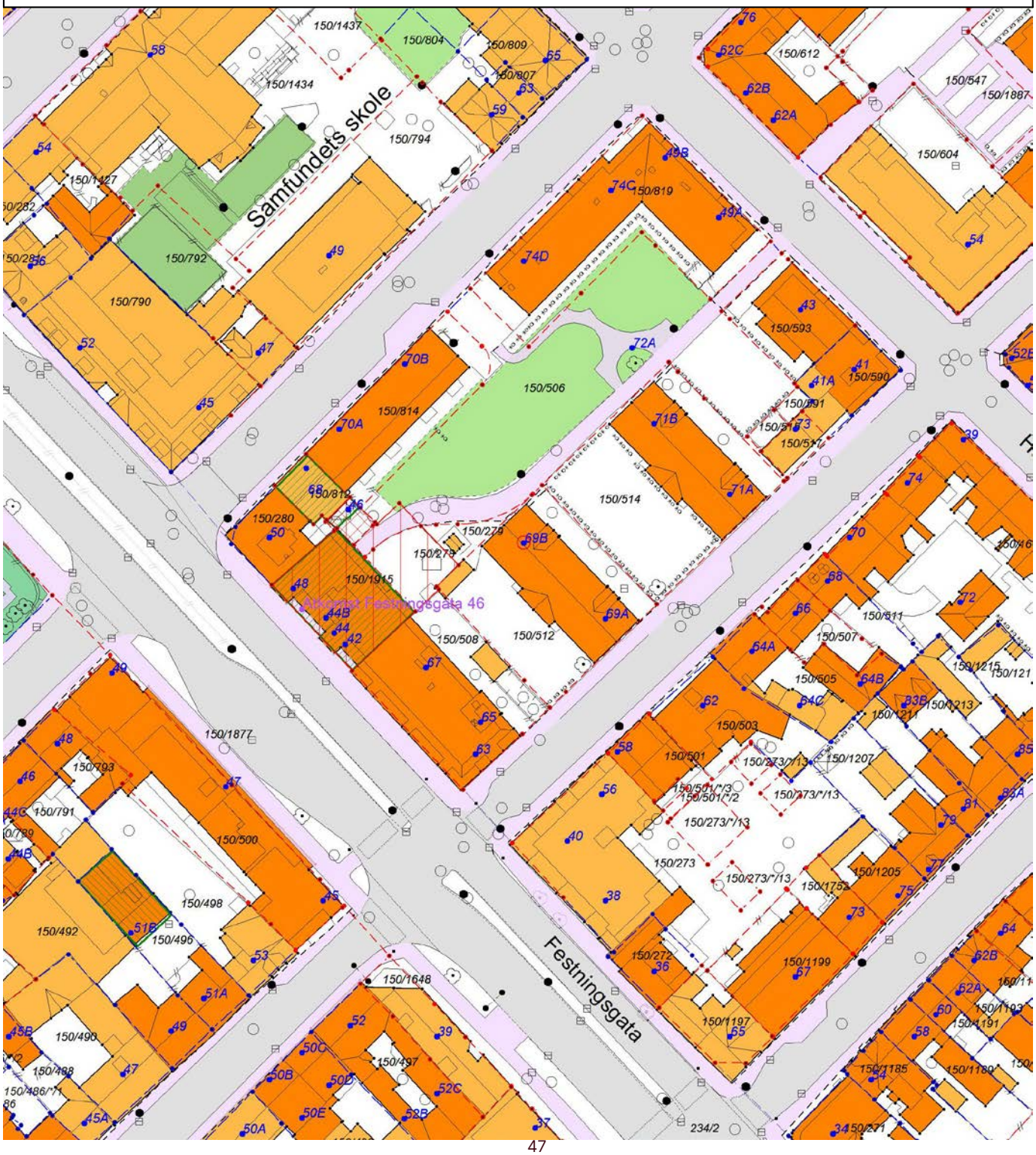
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 20.10.2025

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Henrik Wergelands gate 69B

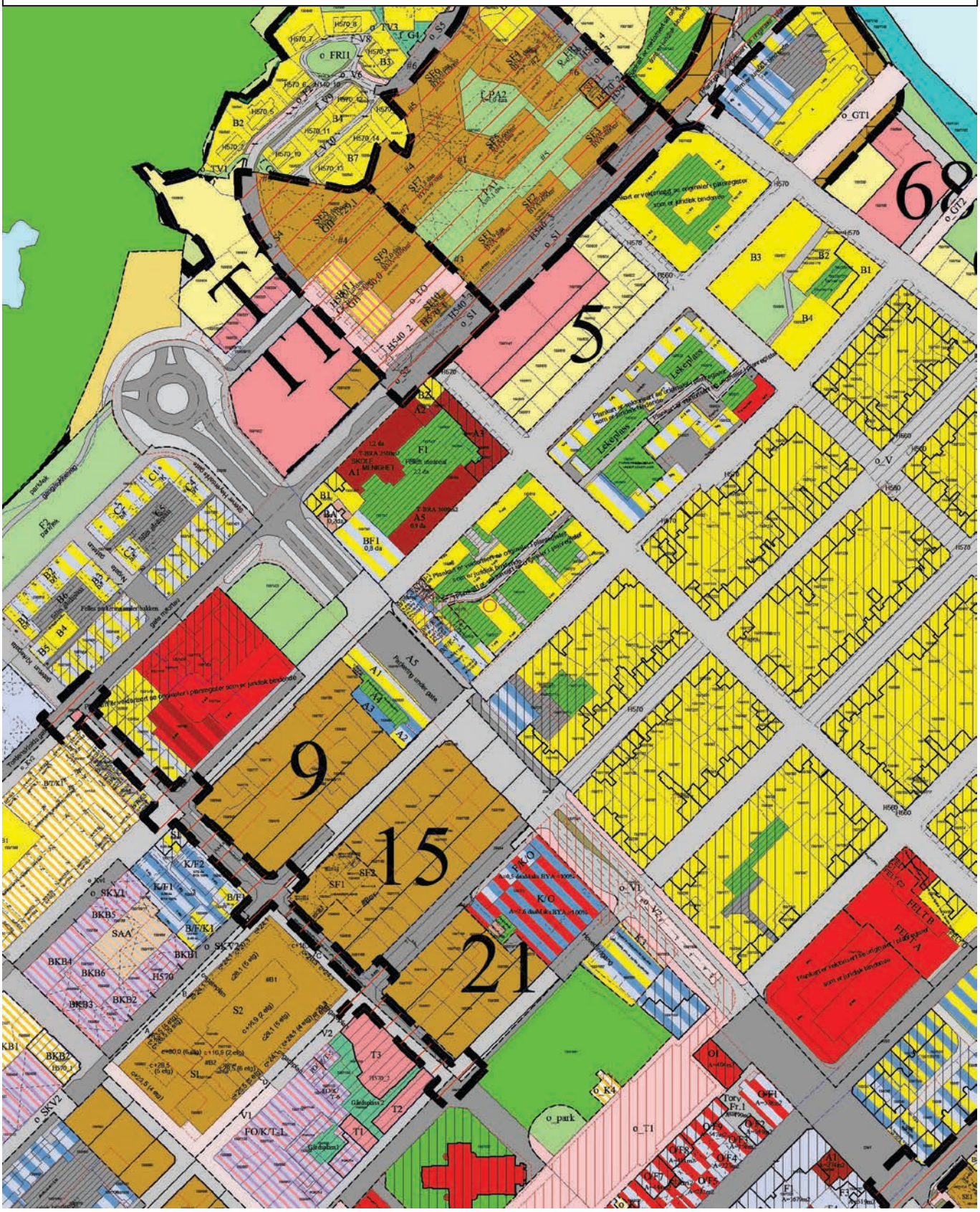
Dato: 20.10.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedtekter for boligsameiet

§1

Sameiets navn er Boligsameiet Henrik Wergelandsgt. 69

Sameiets medlemmer er samtlige innehavere av ideelle andeler i eiendommen. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal i henhold til oppdelingsbegjæringen til byskriveren.

§2.

Sameiets formål er å forvalte og administrere sameiets eiendom og de anlegg som hører under dette, samt å ivareta sameiets fellesinteresser ovenfor myndigheter og andre.

§3.

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til vedkommendes leilighet som angitt i oppdelingsbegjæringen.

§4.

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner, bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonene kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan ikke skilles fra eierandelen.

Kjøperen er – sammen med selgeren – ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgiftene til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt skal betales, dersom ikke selger har betalt ved fraflytting/overtagelse.

§5.

Sameierne har det indre vedlikehold av sine seksjoner. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet besørge for vedkommendes regning.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han ahr gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§6.

Alle utgifter vedrørende den felles drift av eiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken dersom annet ikke vedtas i sameiemøte med 2/3 flertall eller med alminnelig flertall når det gjelder virksomhet eller tiltak som nevnt i Lov om Eierseksjoner av 4.3. 1983 §13, annet ledd.

Styret fastsetter et kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Til sikkerhet for sameiernes riktige betaling og for annet ansvar som sameierne måtte pådra seg, har sameiet panterett for kr. 10 000,-. Denne panteretten har ikke opptrinnsrett. Den skal ha prioritet setter 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglystsom heftelse på seksjonen.

§7.

Fellesutgiftene som ikke er nevnt i § 5 og knyttet til eiendommen, skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse.

§8.

Ved mislighold som består i unnlatt betaling av fastsattbeløp til dekning av andel av fellesutgifter, skal sameieren skriftlig sendes påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten – dager. I påkravet skal stå at unnlatelse av å betale andelen innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameieandel til ny sameier.

Innen 8 – åtte – dager etter at styrets beslutning er mottatt, kan den innankes til sameiemøtet som i tilfelle med en endelig virkning avgjør om det skal kreves at vedkommende sameier fraflytter og overdrar sin andel.

Dersom sameieren ikke innen 3 måneder etter endelig vedtak har etterkommet pålegget om fraflytting og overdragelse, vedtar sameieren utkastelse etter tvangfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å dekke sine utgifter og kostnader ved salget samt hva sameieren for øvrig skylder sameiet.

§9.

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere.

§10.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned og innkalles av styret med minst 8 og høyst 20 dager varsel. 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.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall eller større flertall (§§ 6 og 12) skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§11

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10, siste setning gjelder tilsvarende.

§12

Hver seksjon representerer 1 stemme på sameiemøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiemøtet skal :

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Foreta et valg av styre, forretningsfører og revisor.

Sameimøtet – ordinært og ekstraordinært – ledes av styrets leder, eller, hvis denne ikke er tilstede, den sameiemøtet velger.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandlesog alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, dersom ikke annet er fastsatt nedenfor. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

§12 forts.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§13

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

§14

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges på sameiermøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Det skal velges 1 varamann.
Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphøre ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder i sameiet utgjør styret i Velforeningen for nevnte boligsameie. Det tegnes kollektivt medlemskap i Nord-Østre Kvadraturen Vel.

§15

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Styremøte ledes av styrets formann, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

§16

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

I felles anliggender, og ved salg eller bortfeste etter § 12, 6. ledd nr. 3 representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets formann og et medlem i fellesskap.

§17

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal reviders av revisor valgt av sameiermøtet.

§18

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

§19

For øvrig gjelder Lov av 4. mars 1983 nr. 7 om ’Eierseksjoner’

Husordensregler for sameiet Henrik Wergelands gt 69, Kristiansand.

Sist endret i årsmøte 3. eller 10. april 2024.

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skad e eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden og fjerne spesiell tilskitning på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.
Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.
Større fastmonterte installasjoner som markiser, balkongskjerming, parabol, varmepumpe og blomsterkasser skal kan ikke monteres uten tillatelse fra sameiets styre.
Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.
Søppel håndteres i forhold til kommunens retningslinjer.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Skal det foretas oppussing eller annen aktivitet som medfører mye støy, skal man varsle andre beboere i sameiet som kan bli berørt.
Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.
Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

Dyrehold

Sameiet kan forby beboere å holde husdyr dersom dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne i sameiet. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28.

Parkering bil / sykler

Det er forbudt å parkere bil på gårdsplassen ut over en kort periode for av/påstigning. Det kan ved spesielle tilfeller tillates parkering for en kort periode. Ved parkering skal navn/telefonnummer ligge synlig i frontruten.
Sykler skal plasseres i sykkelboden på baksiden av bygget.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

ÅRSMØTE I SAMEIET HENRIK WERGELANDSGATE 69

Tidspunkt Onsdag 10. april 2024 kl. 18.00 til kl. 20:00

Sted Quadrum, Vestre Strandgate 67, 1. etasje

1) Innledning:
    a. Følgende av eierne møtte på møtet:
        i. Kåre og Inger Mosgren /Markus (leier)
        ii. Odd Arne og Lisbeth Rosland
        iii. Tone Britt Vrålstad
        iv. Kristin Lohne
        v. Kjetil Eriksen

    b. Ikke møtt:
        i. Benjamin Ellingsen
        ii. Sunniva Rosfjord Loga
        iii. Fadil Ujkani
        iv. Sebastian Tveiten Haugland
        v. Roger Mellemstrand
        vi. Jahn A. Stray
        vii. Soran Saddik

    c. Det ble presentert fullmaktsgivere:
        i. Sigve Berge, Camille/Sigmund Johnson v/Tone Britt Vrålstad
    d. Innkalling og saksliste ble godkjent
    e. Møteleder ble valgt Tone Britt Vrålstad
    f. Protokollfører ble valgt Kjetil Eriksen
    g. Sameier til å undertegne protokoll ble valgt Kristin Lohne.

    For ordens skyld nevnes at også forretningsfører Jan-Erik Tunaal-Larsen deltok

2) Styrets årsberetning ble gjennomgått av Tone Britt.
3) Årsregnskapet for 2023 ble behandler og godkjent.
4) Budsjett for 2024 ble behandlet og godkjent.
5) Behandle forslag om å øke fellesutgiftene med 10% fra 1.7.2024.
    a. Felles oversikt over nye satser sendes ut med oppdaterte satser i etterkant.
6) Behandle forslag til nye husordensregler.
    a. Gjennomgått i fellesskap og drøftet endringer. Ingen særskilte innvendinger, oppdateres med endringer og ettersendes i etterkant av møtet.
7) Valg:
    a. Anton Nordstrøm fratrer som styremedlem. Lisbeth Rosland er valgt som nytt styremedlem.
    b. Øvrige styre- og varamedlemmer stiller til gjenvalg og ble gjenvalgt.
    c. Sittende forretningsfører er Jan-Erik Tunaal-Larsen ble gjenvalgt.
    d. Kristin Lohne stiller til gjenvalg som revisor og ble gjenvalgt.
    e. Valgt til dugnadsansavarlige ble Kristin Lohne og dugnaden ble satt til være 07. mai klokken 17:00 til 19:00.

8) Godtgjørelse til styret. Samme som i 2023, kr. 8 000 til styrets leder og kr. 2 000 til hver av styremedlemmene.
9) Innkommende forslag
    a. Det er ikke meldt innkommende forslag.
10) Øvrige saker som ble tatt opp og diskutert
    a. Bruk av vask i vaskekjeller forventes vask i etterkant av bruk.
    b. Dør oppgang A
    c. Takstein som har falt ned kan følges opp av vaktmester.

Kjetil Eriksen

Kristin Lohne

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

SAMEIET HENRIK WERGELANDS GT 69, KRISTIANSAND

STYRET OG STYRETS ARBEID

Styret har i 2024 hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Tone Britt Vrålstad
Styremedlem:	Kjetil Eriksen og Lisbeth Rosland
Varamedlem:	Odd Arne Rosland

Det er styrets ansvar å jobbe for sameiets målsetning om å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo i sameiet.

Styret har hatt to styremøter siden forrige årsmøte og blant annet fulgt opp følgende saker:

- Løpende oppfølging av styrets økonomi, se nedenfor.
- Inngått avtale med Brabo Vaktmesterspesialisten om vaktmestertjeneste. Informert om i e-post til eierne 18.9.2024. Styrete oppfatning er at tjenesten fungerer bra.
- Styret har tatt en gjennomgang av vedlikeholdsbehov i sameiet som vedrører; ytterdører, takstein/fukt loftsbod, noen punkterte vinduer i begge oppganger, feil på lysautomatikk oppgang, generell slitasje og behov for vask/maling. Prioritering av tiltak må gjøres i 2025.

SAMEIETS ØKONOMI

Regnskap 2024: Endringer fra 2023 knyttet til økte husleieinntekter for å bygge opp «buffer». Ekstraordinær innbetaling til dørtelefoner som brukt på dørtelefoner. Forsikringskostnaden har tidligere blitt kostnadsført i faktureringsåret selv om fakturaen gjelder kommende år. For 2024 er det valgt å endre prinsipp og føre kostanden tilhørende året kostnaden gjelder. Det er derfor ikke forsikringskostnader i avlagt årsregnskap for 2024.

Budsjett 2025: Kostnadsnivået i 2025 forventes å holde seg forholdsvis på nivå med 2024. Sameiet er likevel ikke stand til å kunne iverksette større vedlikeholdsarbeid uten tilførsel av penger enten gjennom innbetaling fra eierne eller ved opptak av lån.

Sameiets lån ved utgangen av 2024 var kr. 1 002 810. Nedbetalt med kr. 93 421 i løpet av året.

Styret mener at årsregnskapet for 2024 (med forklaring av prinsippendring knyttet til forsikringskostnaden) gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat.

Kristiansand den 11. februar 2025

_____	_____	_____
Tone B. Vrålstad/Styrets leder	Kjetil Eriksen/Styremedlem	Lisbeth Rosland/Styremedlem

Budsjett HW69 2025

Oversendt styret 9/2/2025

Resultatregnskap		2025		
		Budsjett	**Regnskap**	*Regnskap 2024*
Driftsinntekter				
35	Husleie inntekter	*476.424*		*454.752*
40	Andre inntekter	*300*		*62.796*
		476.724		*517.548*
Driftskostnader				
60	Strøm og nettleie	*8.000*		*6.920*
70	Kommunale utgifter	*0*		*0*
80	Forretningsførsel	*14.800*		*14.333*
90	Forsikring	*81.949*		*0*
100	Kabelanlegg	*88.923*		*86.676*
110	Vedlikehold inne	*20.000*		*67.990*
120	Vedlikehold ute	*15.000*		*3.958*
130	Vaktmester	*50.000*		*59.850*
140	Møteutgifter	*5.000*		*0*
150	Diverse utgifter	*2.500*		*0*
170	Styrehonorar	*12.000*		*12.000*
Sum kostnader		*298.172*		*251.728*
Driftsresultat		*178.552*		*265.820*
Finansposter				
50	Rente-inntekter	*600*		*685*
160	Renteutgifter og gebyrer	*75.952*		*83.170*
Årsresultat		*103.200*		*183.336*
		(Avdrag lån: 100.759,-)		

BALANSE FOR SAMEIET

Balanse		2025	2025	2025
Eiendeler:				
10	Debitorer, fordringer	4		4
20	Sp.skill, banken 3060.37.19367	216.708		214.267
Sum eiendeler		**216.712**		214.271
Egenkapital og gjeld:				
	Egenkapital	**-688.006**		-791.206
30	Gjeld, andre	2.667		2.667
32	LG SSB	902.051		1.002.810
Sum egenkapital og gjeld		**216.712**		214.271

Resultat skrevet ut pr. 27.mars 2025

For styret i sameiet

Revisor

Resultatregnskap/balanse Sameiet HW69, 2023

Resultatregnskap		2023		
		Budsjett	Regnskap	Regnskap 2022
Driftsinntekter				
35	Husleie inntekter	413 346	413 376	393 672
40	Andre inntekter	300	300	200
		413 646	413 676	393 872
Driftskostnader				
60	Strøm og nettleie	9 000	8 804	8 663
70	Kommunale utgifter	0	0	0
80	Forretningsførsel	13 800	13 967	13 322
90	Forsikring	59 000	68 294	57 225
100	Kabelanlegg	82 634	82 634	86 240
110	Vedlikehold inne	20 000	18 005	4 855
120	Vedlikehold ute	15 000	1 371	1 000
130	Vaktmester	52 000	57 875	50 253
140	Møteutgifter	5 000	3 900	4 900
150	Diverse utgifter	2 500	0	2 150
170	Styrehonorar	12 000	12 000	12 000
Sum kostnader		270 934	266 851	240 607
Driftsresultat		142 712	146 825	153 265
Finansposter				
50	Rente-inntekter	18	33	22
160	Renteutgifter og gebyrer	75 070	79 689	59 565
Årsresultat - overskudd		67 660	67 169	93 722
		(Avdrag lån: 90.845)		

BALANSE FOR SAMEIET

Balanse		2023	2023	2022
Eiendeler:				
10	Debitorer, fordringer	0	21 673	0
20	Sp.skill, banken 3060.37.19367	120 712	100 016	145 366
Sum eiendeler		120 712	121 690	145 366
Egenkapital og gjeld:				
	Egenkapital	-974 050	-974 541	-1 041 710
30	Gjeld, andre	0	-0	-0
32	LG SSB	1 094 762	1 096 231	1 187 076
Sum egenkapital og gjeld		120 712	121 690	145 366

Resultat skrevet ut pr. 21.januar 2024

Kristin Lohne 7.mars 2024

For styret i sameiet

Revisor

Fordringer, post 10 er i hovedsak betalt faktura til Telia for utgifter 1Q 2024

Tinglysingsstempel

Rett gjenpart bekreftes
Sparebanken Agder
CHRISTIANSSANDS SPAREBANK

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
06 JUN 86 08605
KRISTIANSAND BYRETT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 150	Bnr. 512	Fnr.	Kommune Kristiansand

2. Eier	Navn A/L HENRIK WERGELANDSGATE 69/71 borettslag under avvikling	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	60	21		
2	B	80	22		
3	B	80	23		
4	B	60	24		
5	B	60	24		
6	B	80	26		
7	B	80	27		
8	B	60	28		
9	B	60	29		
10	B	80	30		
11	B	80	31		
12	B	60	32		
13	B	45	33		
14	B	45	34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		930	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

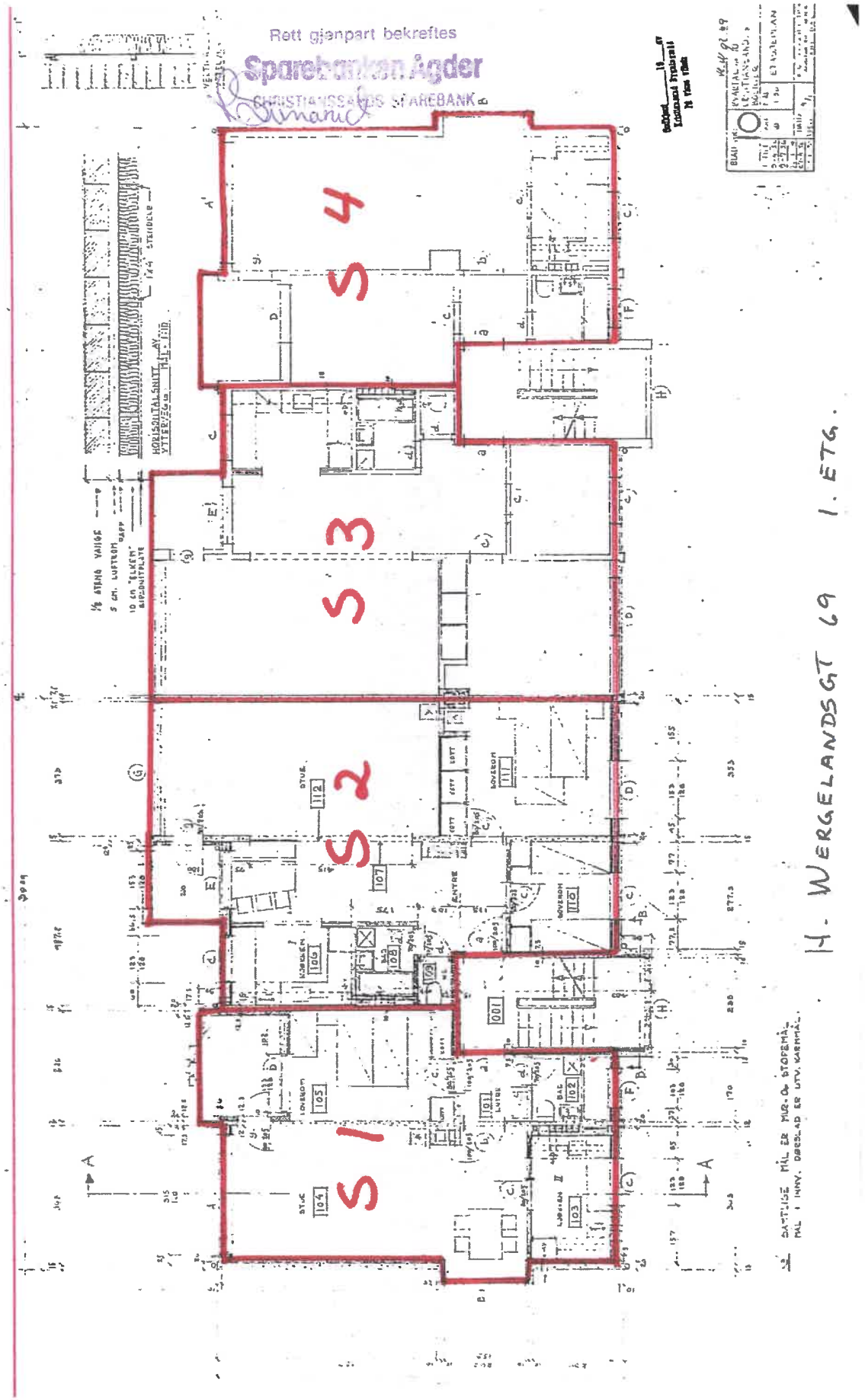
7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelse overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon med kr. 20.000.-. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

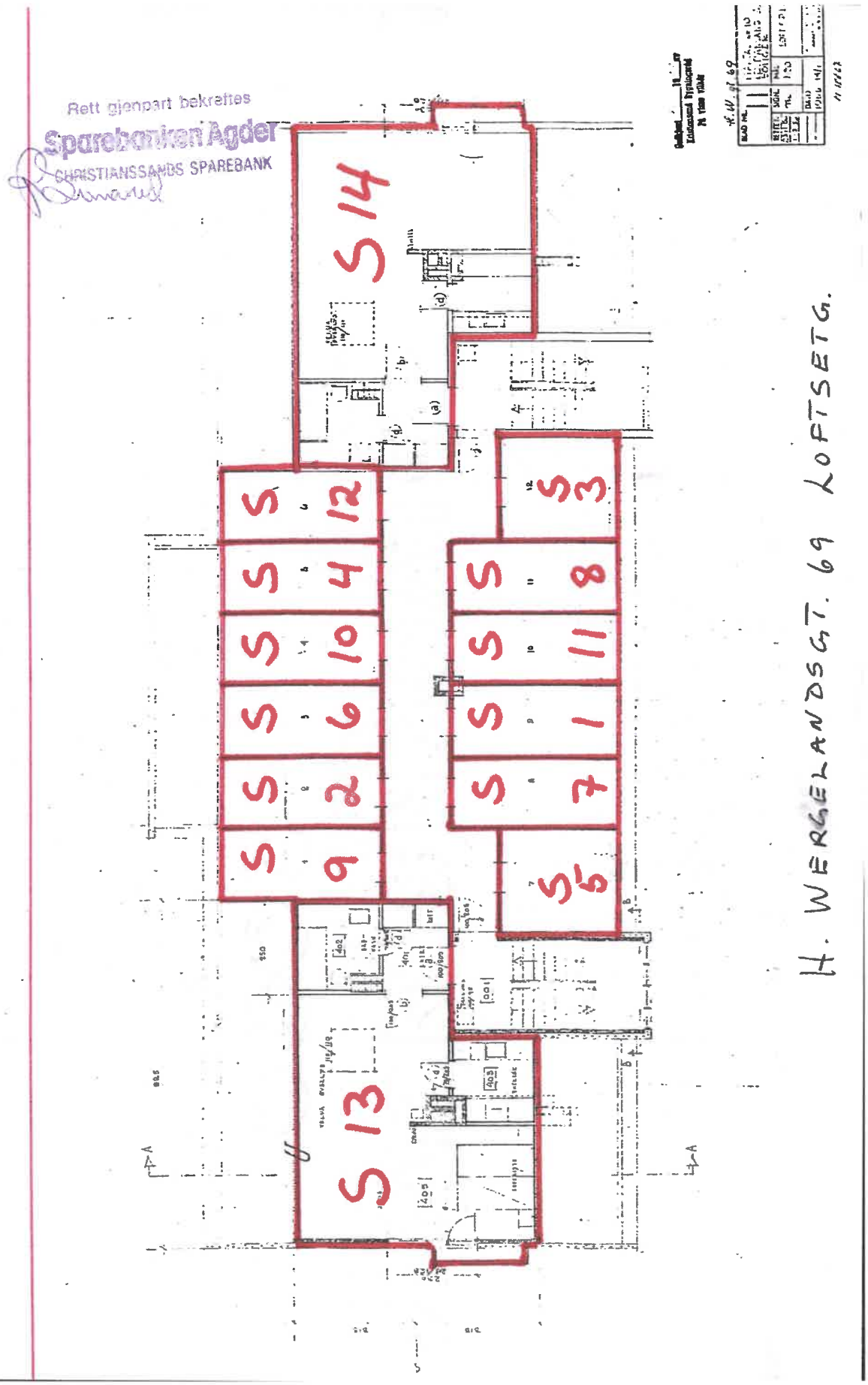
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
28/4-1986	A/S HENRIK WERGELANDSGATE 69/71 underavvikling Erik Aune Reidun Ruethemann Søren Lauvsland Gerda Melhustrø Arne Hjelleset
Sted Kr.sand S.	

Dokumentet returneres til:

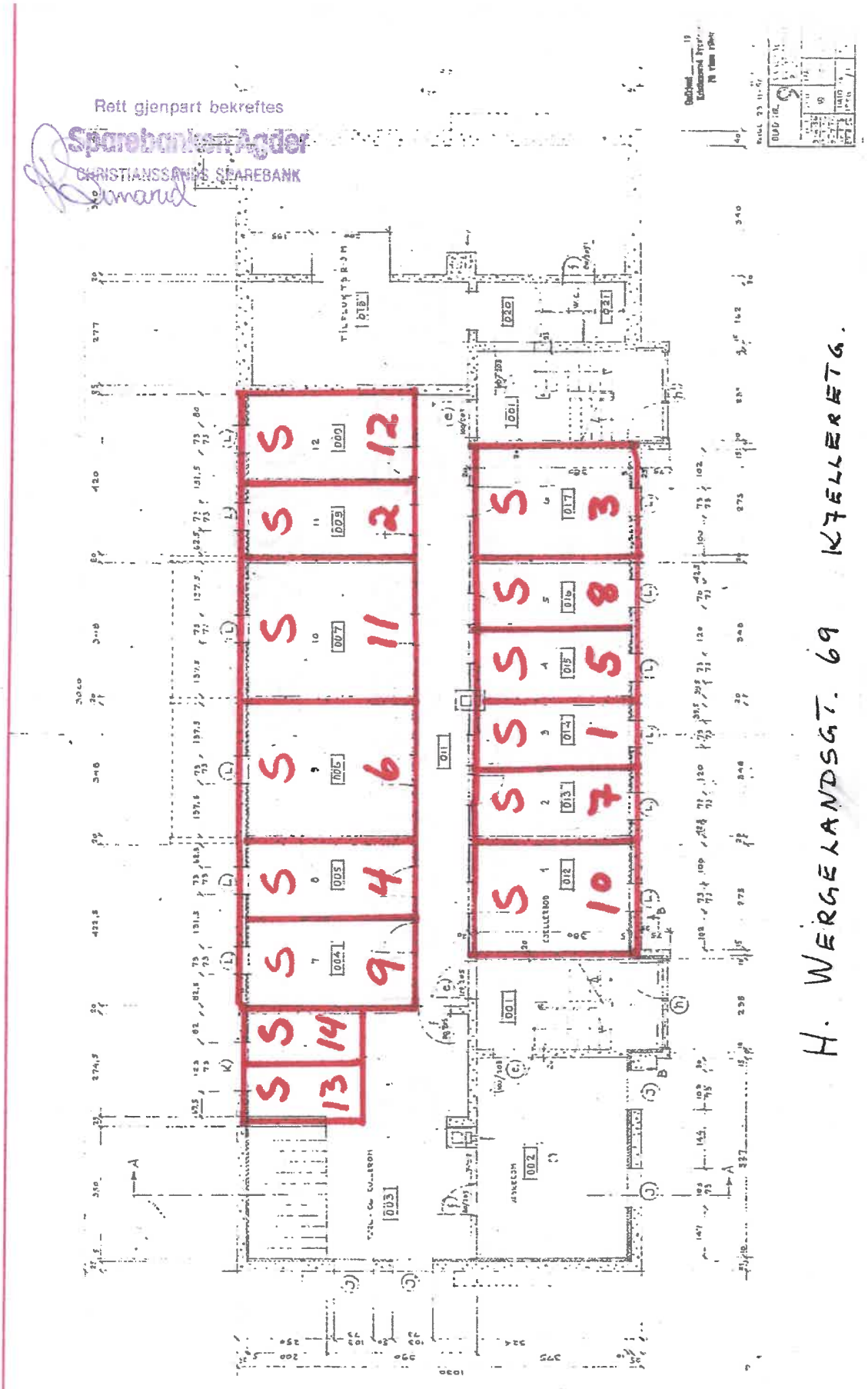
Navn	Adresse	Telefon
Åsvand, c/o Sparebanken Agder, 4600 Kr.sand S		25626


Rett gjenpart bekreftes
Sparebanken Agder
S 4
S 3
S 2
S 1
H. WERGELANDSGT 69 1. ETG.

Rett gjenpart bekreftes
Sparebanken Agder
CHRISTIANSSANDS SPAREBANK

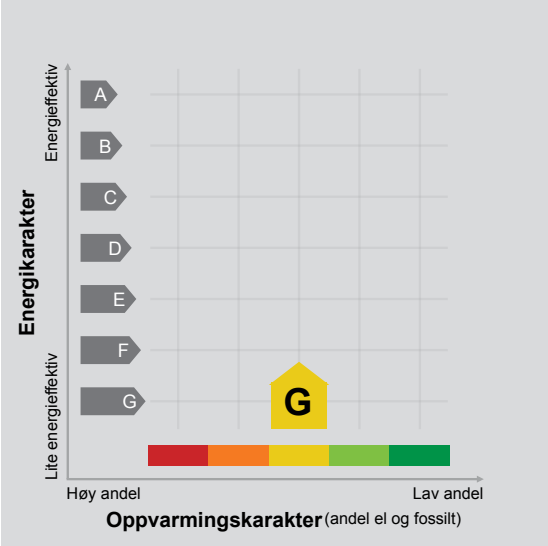


Rett gjenpart bekreftes
Sparebanken Agder
CHRISTIANSSANDS SPAREBANK



ENERGIATTEST

Adresse	Henrik Wergelands gate 69B
Postnummer	4614
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	512
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168244681
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-97208
Dato	25.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:

Henrik Wergelands gate 69 B, 4616 KRISTIANSAND S

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 Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren 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