

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 3 960,-
Selger: Nora Anastasia Ekberg
Filip Duhonj

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 62/75 kvm
Tomtstr.: 659 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 508
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1411260197

Strøken 3-roms midt i Kvadraturen - Parkering i garasjekjeller - Innglasset balkong - F. takterrasse

Velkommen til Henrik Wergelands gate 65 - en moderne og stilren 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet midt i Kristiansand sentrum. Her bor du sentralt og komfortabelt i populære Kvadraturen, med kort gangavstand til caféer, restauranter, shopping, treningsentre og flotte turområder.

Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2009 og fremstår lys, innbydende og praktisk utformet. Boligen inneholder entré, to soverom, flislagt bad, bod/teknisk rom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til innglasset balkong. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter, og badet er utstyrt med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har Philips Hue smartbelysning og utvendig solskjerming med solautomatikk.

Det medfølger parkeringsplass med elbillader, samt bod i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	50
Energiattest	69
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 75 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré/gang, bad, bod, teknisk rom, 2 soverom, åpen stue og kjøkkenløsning

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

659 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i populære Kvadraturen - perfekt for deg som ønsker en urban livsstil med gangavstand til alt sentrum har å by på. Her bor man i et rolig og etablert område samtidig som caféer, restauranter, shopping, treningsentre og byens servicetilbud ligger rett utenfor døren.

Fra boligen er det kort vei til hyggelige turområder, sjøfronten og grønne parker som gjør det enkelt å kombinere byliv med rekreasjon. Området har også svært gode kollektivforbindelser med busstopp like i nærheten, samt kort gangavstand til Kristiansand togstasjon.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med både Coop Extra Parken og Kiwi Henrik Wergelands gate i umiddelbar nærhet. For den aktive finnes treningsentre og ulike fritidstilbud kun få minutter unna.

Dette er en super beliggenhet for deg som ønsker en moderne og lettvinthverdag med nærhet til både puls, parker og alle sentrums-kvalitetene Kristiansand har å tilby.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Malermester Knutson AS, 2024

Beskrivelse: Vært lekkasje fra toalett i leilighet i 4 etasje i sameiet som har gått nedover i vegg til stue på de andre leilighetene i etasjene under. Dette var en forsikringssak og ble fikset av faglærte i 2024.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Rørleggermester Steinar Aamodt, 2026

Beskrivelse: Radiator i stue har løsnet fra vegg. Dette var forsikringssak og ble fikset av faglærte i februar 2026.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørleggermester Steinar Aamodt, 2026

Beskrivelse: Fest radiator i stue som beskrevet tidligere.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektroxperten AS, 2022

Beskrivelse: Ble byttet downlights fra hallogen til LED-lys (philips Hue). Fjerner dimmere til fordel for trådløse smartbrytere. Fjernet sportskommentator under overskap på kjøkken og monterte stikkontakt i stedet for. Dette er gjort av tidligere eiere i 2022. Tidligere eier utført kontroll av det elektriske anlegget i 2021. Ingen kjente feil eller mangler ble avdekket.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2023.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Noen bruksmerker/mangler på noen av persiener i leiligheten.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Leiligheten ligger i 2 etasje og består av følgende: Entré/gang, bad, bod, teknisk rom, 2 soverom, åpen stue og kjøkkenløsning. Fra stue er det adkomst til innglasset balkong.

Det følger med bod i kjeller, samt parkeringsplass.

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

Standard

Leiligheten fremstår som moderne og velholdt med en gjennomgående god standard og praktiske løsninger. Boligen ligger i et bygg oppført i 2009 og har en tidsriktig utforming med balansert ventilasjon, sentral oppvarming og en god planløsning tilpasset en enkel og komfortabel hverdag.

Innvendig er det parkett og fliser på gulv, malte overflater på vegger samt malte himlinger, noe som gir et stilrent og moderne uttrykk. Store vindusflater bidrar til godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, med en åpen løsning mot stue som skaper en sosial og hyggelig atmosfære. Badet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler, dusjløsning, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

-Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

-Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det følger med parkeringsplass i kjeller med ferdig montert el-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 90085117

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og fjernvarme. Boligen benytter elektriske ovner og/eller varmekabler som oppvarmingssystem. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader med unntak av eiendomsskatt og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 4 052 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt og renovasjon, felles forsikring for bygg, forretningsfører, parkeringsplass, TV/internett fra Telenor, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 960

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 12 480

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Avenygården

Organisasjonsnummer

992966688

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (28 596,-)

Årsresultat for 2025: -208 226,-

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr i leiligheten, disse må ikke være til sjenanse for andre beboere. Får styret klager på husdyrhold skal dette skje skriftlig med signatur. Styret har da fullmakt til å foreta nødvendig tiltak som kan føre til at vedtak om dyrehold oppheves.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, ventilasjon
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 508, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/508:

Heftelser i eiendomsrett:

27.02.1961 - Dokumentnr: 1961/1165-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:508

19.06.2008 - Dokumentnr: 2008/500996-3/200 - Best. om adkomstrett

Gjelder adgang over P-plasser for adkomst til sine boder.

23.08.2022 - Dokumentnr: 2022/926901-1/200 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1915

Gjelder denne registerenheten med flere

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND

KOMMUNE

ORG.NR: 820 852 982

12.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1315841-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 3 700 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for Henrik Wergelands gate 67, "oppføring av blokk/bygård/terrassehus", datert 24.03.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann: Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Del av kvartal 10 (Gamle Salem) (plan-ID 926). Planen regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig, forretning og kontor i felt B/F/K-1, og det kan bygges underjordisk parkeringsanlegg under hele planområdet.. 07.12.2005

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. Hele eiendommens areal på 659,3 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål med områdenavn Kvadraturen.

Eiendommen omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø i henhold til Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (plan-ID 1264) og Kommuneplanens arealdel 2024-2035. Formålet er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Når det kommer til korttidsleie har styret satt en begrensning på 60 dager i året.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

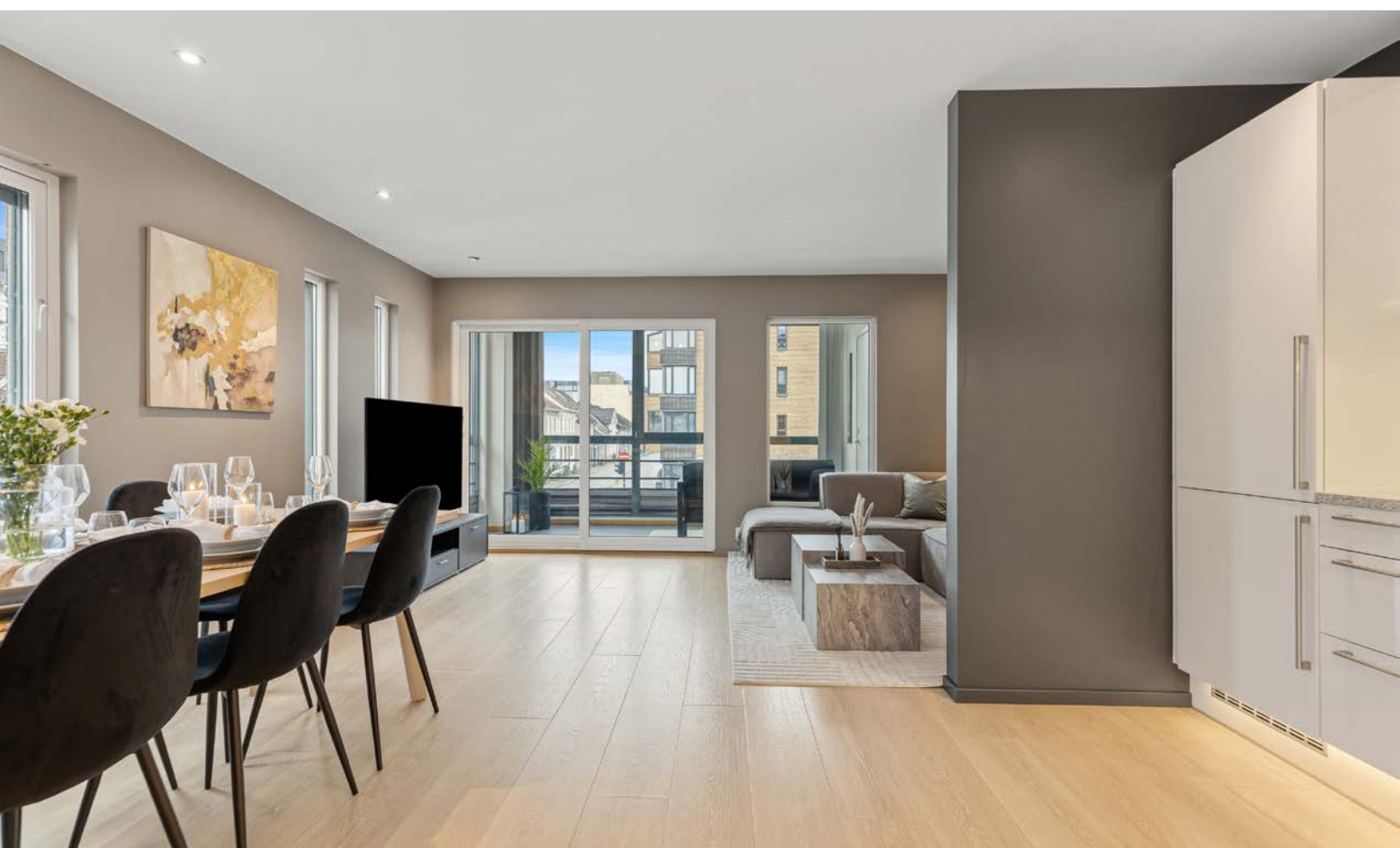
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Bilder















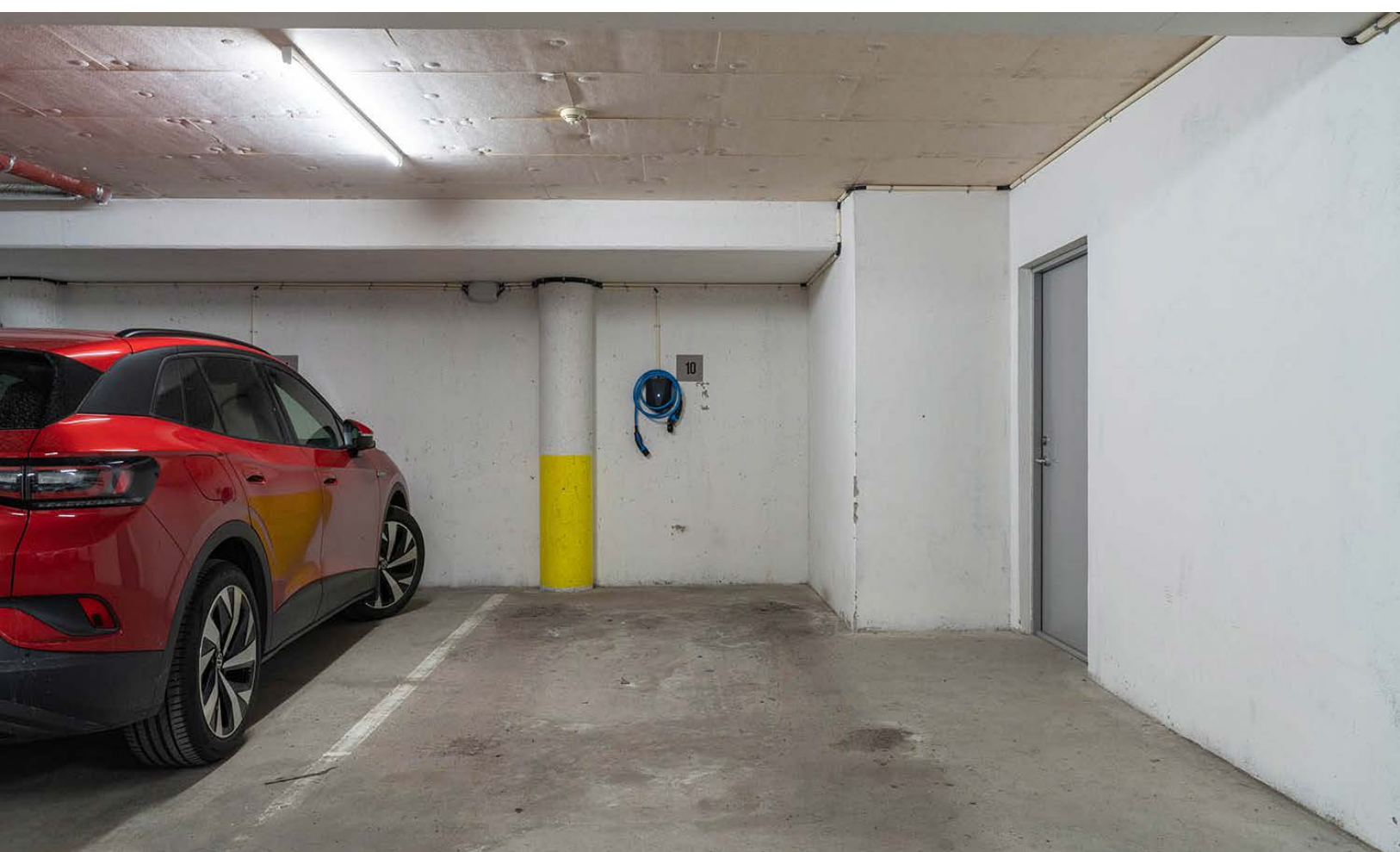


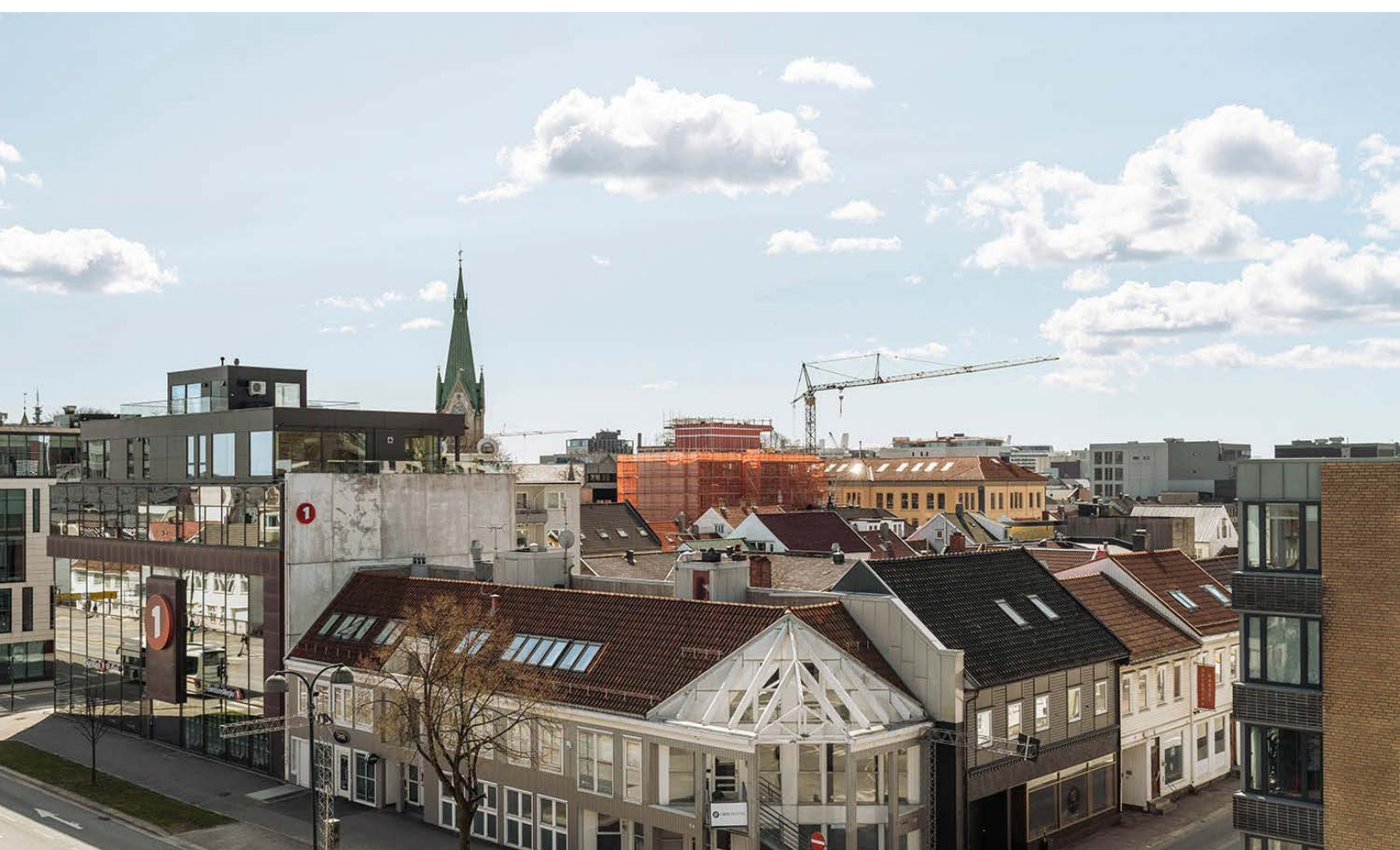


















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

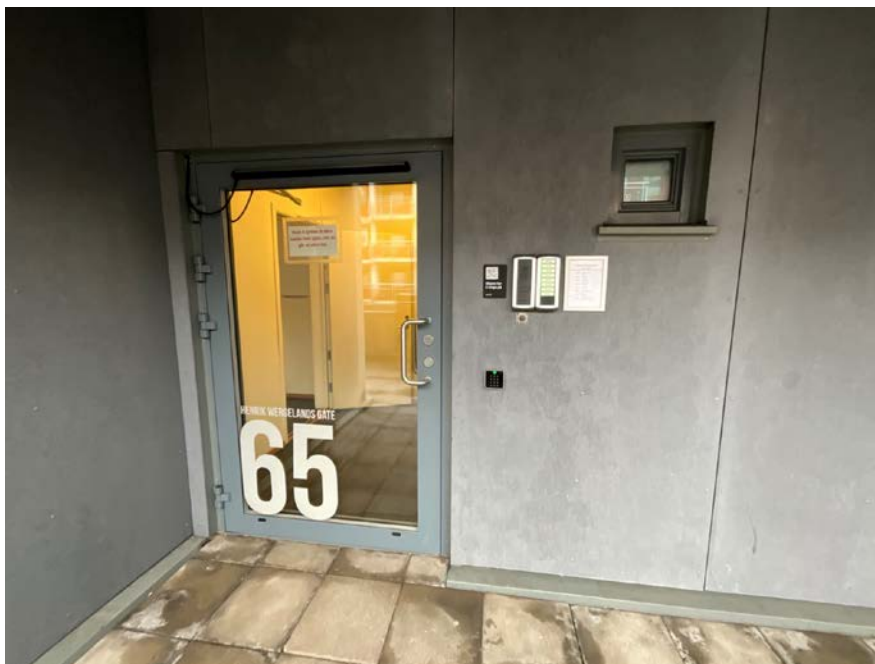
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Henrik Wergelands gate 65, 4614 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 508, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2936

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RP1976

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av metall og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

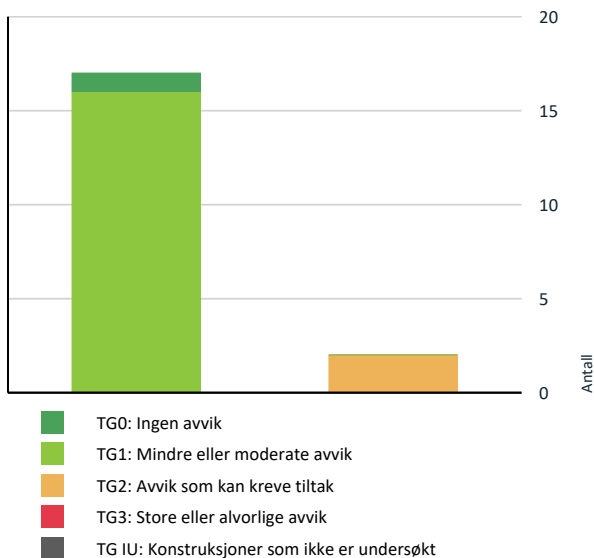
[Gå til side](#)

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.5.2026 Klokka 10.00

Det var regn og 12 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



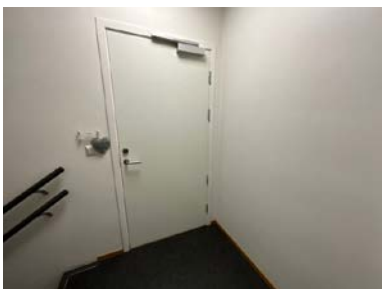
TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av metall og glass.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +-5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

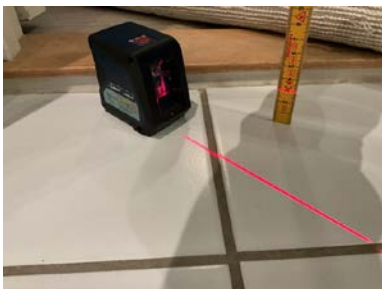
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fliser må skiftes.

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

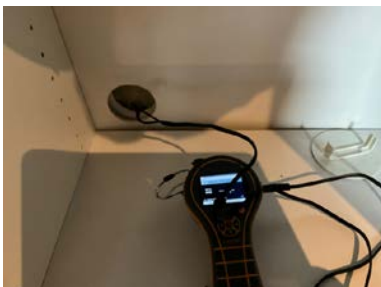
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på soverommet, måling utført bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, tørt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom. Jevnlig bytte av filter må påregnes.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann. Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet. Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringskapet er plassert i teknisk rom.

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.

2009

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



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

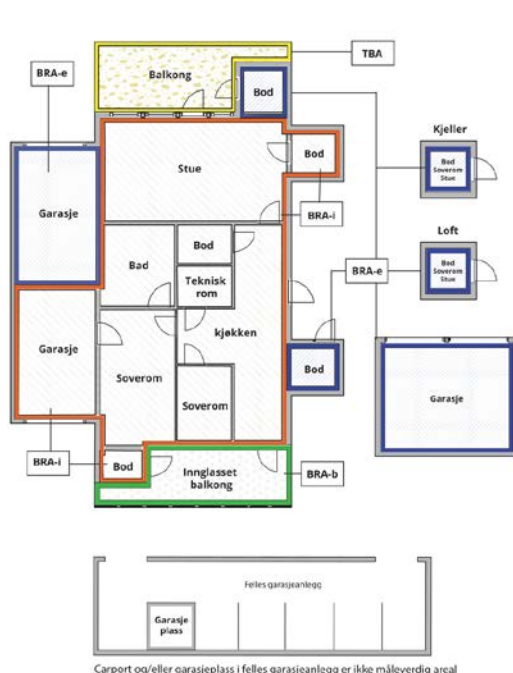
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62		8	70	
Kjeller		5		5	
SUM	62	5	8		
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod, bad, teknisk rom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Nora Anastasia Ekberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	508		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Henrik Wergelands gate 65

Hjemmelshaver

Duhonj Filip, Ekberg Nora Anastasia

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Gjennomgått	14	Nei
Forretningsførerinfo	21.05.2026		Ikke gjennomgått	9	Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	21.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Duhonj, Filip

20.05.2026

✓ Signed

bankID

Ekberg, Nora Anastasia

20.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Filip Duhonj

Nora Anastasia Ekberg

Boligen

Henrik Wergelands Gate 65

4614 Kristiansand S

4204-150/508/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vært lekkasje fra toalett i leilighet i 4 etasje i sameiet som har gått nedover i veggen til stue på de andre leilighetene i etasjene under. Dette var en forsikringssak og ble fikset av faglærte i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Malermester Knutson AS

Beskrivelse av arbeidet: Åpnet opp vegg, tørket rommet, tettet deretter vegg igjen og malte.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Radiator i stue har løsnet fra vegg. Dette var forsikrings sak og ble fikset av faglærte i februar 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rørleggermester Steinar Aamodt

Beskrivelse av arbeidet: Festet radiator på vegg i stue

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rørleggermester Steinar aamodt

Beskrivelse av arbeidet: Fest radiator i stue som beskrevet tidligere

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektroxperten AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet downlights fra hallogen til LED-lys (philips Hue). Fjerner dimmere til fordel for trådløse smartbrytere. Fjernet sportskommentator under overskap på kjøkken og monterte stikkontakt i steden for. Dette er gjort av tidligere eiere i 2022. Tidligere eier utført kontroll av det elektriske anlegget i 2021. Ingen kjente feil eller mangler ble avdekket. Faglært arbeid av Elektroxperten AS.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra da vi kjøpte i 2023.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rejlers Elsikkerhet AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert elektronisk nøkkel på inngangsdør slik at ytterdør kan åpnes både med telefon og nøkkel. Faglært arbeid utført høsten 2024, Låssenteret AS Tidligere eier har sammen med en bekjent faglært byttet gulv i leilighet. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. Videre er det installert elbil lader i garasjeanlegg av faglært Rejlers Elsikkerhet AS i 2021.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Noen bruksmerker/mangler på noen av persiener i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

HUSORDENSREGLER

FOR

Sameiet Avenygården, Henrik Wergelands gate 65-67

Vedtatt på Årsmøte 28.4.2014

1. Hver eier plikter å holde ro og orden i sin leilighet/næringsseksjon og utenfor denne. Der må foretas regelmessig og nødvendig rengjøring i og utenfor enheten. Dekorering og utsmykning av fellesarealer utover det som er vedtatt av styret og sameiet er ikke tillatt.
2. Hver eier/bruker må påse at skader ikke påføres leiligheten/næringsseksjonen eller bygget. Skader som skyldes beboeren eller besøkende hos ham, blir å erstatte av ham. Eventuelle skader som måtte oppstå, må straks meldes til styret. Det samme gjelder truende skader. Bygget må ikke påføres utgifter uten etter avtale med styret.
3. Eier/beboeren må holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet, slik at frost og kuldeskader unngås. Hvis beboeren er fraværende fra leiligheten i mer enn 4 uker i ett, henstilles det til at styret underrettes.
4. Beboeren/bruker må ikke forstyrre naboileilighetene med bråk, uro, høyrøstet snakk, musikk eller lignende, eller på annen måte opptre sjenerende eller utilbørlig. I tiden mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 skal det være ro i leilighetene/næringsseksjonen og i fellesarealene. Med ro menes det for eksempel moderat styrke på Tv og musikkanlegg. Hvis beboeren skal holde selskap som varer utover kl. 23:00, skal beboerne i begge oppgangene varsles dagen i forveien.
5. Det er tillatt å holde husdyr i leiligheten, disse må ikke være til sjenanse for andre beboere. Får styret klager på husdyrhold skal dette skje skriftlig med signatur. Styret har da fullmakt til å foreta nødvendig tiltak som kan føre til at vedtak om dyrehold oppheves.
6. Sjøppel og avfall legges i henviste dunker i søppel rommet. Det må påsees at der ikke tømmes eller henlegges søppel, avfall utenfor dunkene. Glass, flasker, hvitevarer og andre gjenstander skal ikke henses i søppelrommet, hver eier/beboer må levere disse selv på godkjent eksternt anlegg.
7. Sykler skal i utgangspunktet settes på sykkeloppstillings plass i parkerings kjeller, slik at man unngår sykler på yttersiden.
8. Dekk, ski, sparkstøttinger og lignende må kun henses i hver beboers bod i kjelleren.. Det er ikke tillat å lagre gjenstander, maskiner, skrot og avfall i parkeringskjelleren.
9. Hver beboer må holde orden i sine respektive boder i kjelleren. Der må i bodene ikke henses ting som kan skade huset eller ting tilhørende de andre beboerne.
10. Det henstilles til eierne/beboerne om å holde mest mulig ro og orden i og utenfor bygget, hvilket er i alles interesse. Ordensreglene bes også respektert. Ved gjentatte brudd på ordensreglene vil styret først gi en skriftlig advarsel. Videre vurderer å ta i bruk hardere virkemidler.
11. Event. klager over ting vedr bygget og henvendelser for øvrig, bes rettet til styret. All kommunikasjon med styret skal skje skriftlig.
12. Alle eierne plikter ved inngåelse av kontrakt om leie eller salg å gi et eksemplar av husordensregler og vedtektene til ny eier/ beboer, samt melde skriftlig til styre opplysninger om ny eier/leieboer.

13. Vask av bil i garasjelegget er ikke tillatt.
14. Takterrasse er til felles benyttelse. All søppel her skal fjernes når takterrassen forlates. Ved bruk av sameiet grill, skal denne rengjøres etter bruk, i nov.des,jan,feb, mars måned skal grillen være plassert innendørs. – GASSFLASKENE SKAL ALLTID STÅ UTE.
15. Ved innflytting og fraflytting av leilighet/næringsseksjon blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystemet er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
16. Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyr, møbler, maskiner etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasje, kjellernedgang, søppel rom eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.
17. Styret kan om nødvendig belaste den enkelte leilighets felleskostnader med ekstra kostnader som er påført fellesskapet for til eksempel fjerning av søppel som ikke hører inn under vanlig husholdningsavfall.
18. Ytterdører skal til enhver tid holdes lukket, å benytte ytterdørene til utlufting er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å benytte personinngangen i nr 67 som varetransport for næringsseksjonen.
19. Felles gårdsplass skal være felles for alle, og skal til enhver tid holdes ren og ryddig for søppel, sigarettneiper etc. Det er på felles gårdsplass ikke tillat å parkere bil eller ha stående tilhengere eller andre gjenstander, skrot, søppel etc ,styret kan om nødvendig belaste den enkelte eier med ekstra kostnader til eksempel fjerning av overnevnte.
20. Sameiet Avenygården består av 16 stk bolig leiligheter og 1 stk næringsseksjon, bygget er oppført og fått brukstillatelse i samsvar med denne bruken. Hver enkelt eier må ikke benytte sin seksjon på en slik måte at det er i strid med lovlig bruk. Eksempelvis kortidsutleie av leiligheter til ”hotellutleie” vil etter styrets mening være i strid med lovlig bruk.
21. Eier/beboer/bruker er ansvarlig for å holde seg orientert om byggets rømningsveier, og rutinene for bruk og avstengning av felles Brannalarmsentralen.
22. Lading av El- biler er ikke tillat å tilkoble til felles strømuttak, dersom en beboer / eier har behov for lading av El- bil må dette tilkobles strømmåleren til egen leilighet. Evt. fast installasjon igjennom fellesarealer skal forhåndsvarsles til styre før utførelse.
23. Overnevnte Husordensregler gjelder for alle leilighetene og næringsseksjonen i Sameiet Avenygården.

Styret i Avenygården, Henrik Wergelandsgate 65-67,

Vedtatt på årsmøte 28.4.2014.

Endret på årsmøte 23.03.2023.

V E D T E K T E R for Sameiet Avenygården – Kristiansand kommune

1. Eierne

Henrik Wergelandsgt. 65 og 67, Avenygården, Gnr. 150, Bnr. 508 i Kristiansand kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner:

Seksjons Nr.	Oppgang Hus nr.	Leilighet Nr.	Seksjons formål	Etasje	Areal BRA m ²	Garasje	Sameie brøk
1			Næring	1.	221,2	2x5 m ²	235/1200
2	65	65 – H0201	Bolig	2.	61,1	5 m ²	65/1200
3	65	65 – H0202	Bolig	2.	40,0		40/1200
4	65	65 – H0203	Bolig	2.	52,3		50/1200
5	67	67 – H0201	Bolig	2.	52,3	5 m ²	55/1200
6	67	67 – H0202	Bolig	2.	40,0		40/1200
7	67	67 – H0203	Bolig	3.	59,2	5 m ²	65/1200
8	65	65 – H0301	Bolig	3.	61,1	5 m ²	65/1200
9	65	65 – H0302	Bolig	3.	40,0		40/1200
10	65	65 – H0303	Bolig	3.	52,3	5 m ²	55/1200
11	67	67 – H0301	Bolig	3.	52,3	5 m ²	55/1200
12	67	67 – H0302	Bolig	3.	40,0		40/1200
13	67	67 – H0303	Bolig	3.	59,2	5 m ²	65/1200
14	65	65 – H0401	Bolig	4.	94,4	5 m ²	100/1200
15	65	65 – H0402	Bolig	4.	56,7	5 m ²	60/1200
16	67	67 – H0401	Bolig	4.	77,6	5 m ²	85/1200
17	67	67 – H0402	Bolig	4.	79,6	5 m ²	85/1200
17 seksjoner				6	1 188,5	13 stk	1200/1200

Eierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten med den enkelte samt oppdelingsbegjæring og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte seksjonseier. Overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

2. Alminnelige Bestemmelser

Sameiets virksomhet og forbehold mellom seksjonseierne reguleres av disse vedtekter samt gjeldende lov om eierseksjoner av.1.1.2018 med endringer og forskrifter.

3. Område

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art mv.

Seksjonseierne hefter etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Seksjonseierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver seksjonseiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til sin seksjon. Hver seksjonseier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv bortleie m.v. Likeledes har hver seksjonseier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige seksjonseierens samtykke. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon kan fritt utleies, dette gjelder så lenge utleien ikke medfører en unødvendig eller urimelig skade eller ulempe for de andre sameierne eller strider mot Bolig eller næringsformålet.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Kortidsutleie av hele bolig seksjonen er kun tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, ventilasjon
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

Sameiets ansvar dekker ikke utbedring og skader som følge av at radiator i boenhetene løsner fra vegg.

- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Lade punkt for el-bil o.l.

Elbil ladepunkt er installert og styres av egen avtale som er signert av alle eiere av plass. Avtale om El-ladepunkt datert 4. november 2021.

5.4 Øvrige oppgaver.

Heiskostnader fordeles på eierne i henhold til sameiebrøk. Næringsdelen skal få sin andel av disse kostnadene refundert med 235/1200 en gang i året.

Snøbrøyting og feiing av fortau samt det øvrige utvendige fellesareal fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken.

I forbindelse med alle kjøp og arbeider som utføres på eiendommen og som gjelder felles forpliktelser skal anbudsprinsippet benyttes.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sameiebrøken.

5.5 Kamera i Sameiet

Det er montert kamera i p-kjeller, på yttervegg av kjørerampe, på innsiden av kjørerampe, og ved innkjørsel til vårt parkeringsrom og ved inngang 65 og 67.

6. Ordensregler / mislighold

Seksjonseierne og eventuelle leietagere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere/brukere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7.Seksjonseiers rett til forandring av egen fasade mv.

Seksjonseier må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV antenner, eller gjøre bygningsmessige forandringer innvendige/utvendig i den utstrekning at det kan komme i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Av hensyn til den felles interesse for en penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning. Det skal være en farge på fasadene og denne fargen blir bestemt av sameiet.

Næringsseksjonen har rett til å sette opp reklameskilt på glass fasader 1.etg. mot Henrik Wergelandsgate og Festningsgaten.

8.Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på alle medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges seksjonseierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styret skal føre protokoll over sine møter og sendes ut til de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne ved forespørsel.

Styret velges av årsmøtet og består av 4 medlemmer. Det skal være minst to representanter fra boligseksjonene i styret. Funksjonstiden for styret er to år, således at halve styret er på valg hvert år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Første periode sitter 2 styremedlemmer et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.

Et av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiemøte, evt. ved at det valgte styret konstituerer seg selv.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne. Den daglige virksomhet utøves imidlertid av eventuell forretningsfører. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

9.Sameiets øverste organ.

Årsmøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte er samtlige seksjonseierne.

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver bolig-, og eller næring seksjon. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg skriftlig enige.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

- Behandle og godkjenne årsregnskapet
- Behandle og godkjenne budsjett
- Foreta valg av styre og revisor
- Behandle andre saker nevnt i innkallingen

Styret ha plikt på seg til å sende ut signert referat fra årsmøte.

10.Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

∓

11.Mislighold av fellesomkostninger.

Dersom en seksjonseier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Vedtatt på Årsmøte i Avenygården, Kristiansand den 21/4-2022 Endret på årsmøte 14.04.2026.

(sign.)

(Sign.)

Protokoll fra ordinært årsmøte i SAMEIET AVENYGÅRDEN 2026

Tirsdag 14.04.2026 Kl: 17:00

Møterom, Henriette Bie Lorentzen, under etg. i Rådhuset på torvet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

- Kenneth Kristiansen valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

- Janne Kristiansen valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

- Protokoll signeres av møteleder Kenneth Kristiansen og Hellale Palani

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

- Tilstede:

Næring - Thomas Tranesen

65-201 - Nora Anastasia Ekberg

65-202 - Kari Johansen

65-301 - Hellale Palani

67-201 - Janne Kristiansen

67-202 - Katrine Kristiansen (fullmakt til Janne Kristiansen)

67-301 - Rita Hasanaj

67-302 - Tor Ragnar Møller-Hansen

67-303 - Ragnhild Haddeland

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

Vedtak:- Årsmelding tatt til orientering av årsmøtet

3. Regnskap og budsjett

Det kommer frem av regnskapet 2025 at vi har et underskudd på kr 124 556,- i 2025 i forhold til vedtatt budsjett. Hoved årsaken til underskuddet er som følger:

- Fasadevask utført iht. vedtak på årsmøte kr. 48 825,-

- Utbedring av fasadeplater på bygget kr. 79 564,-

Disse utførte oppgavene var ikke oppført på budsjettet.

Til info har vi følgende disponible midler på driftskonto)

Dato 31.12.25 kr. 233 207,- (31.12.2024 kr. 357 763)

Ellers ingen ukontrollerte avvik på utgiftssiden.

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

Vedtak: Årsregnskapet godkjent, og budsjett tas til orientering av årsmøtet

4. Saker innmeldt fra eierne

Styret har ikke mottatt noen saker til årsmøte.

5. Vedtaks saker fra styret

5.1 Endring av vedtekter- sameiets ansvar for radiatorer i hver boenhet.

Sameiet har hatt en skade som er dekket av forsikringen vedr. radiator som er løsnet fra vegg. Hver skade koster sameiet kr. 12.000 i egenandel.

Årsmøte må ta stilling til en evt. vedtektsendring der vi skal unnta sameiets ansvar dersom radiator løsner fra vegg.

Vedtektene punkt 5.1 (2) endres fra

5.1 (2).

(2) Vedlikeholdspikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

til

5.1 (2) Unntak fra sameiets ansvar: Tilleggstekst til eks. vedtekt

Sameiets ansvar dekker ikke utbedring og skader som følge av at radiator i boenhetene løsner fra vegg.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner vedtektsendring pkt. 5.1 (2),

5.1 (2) Unntak fra sameiets ansvar: Tilleggstekst til eks. vedtekt

Sameiets ansvar dekker ikke utbedring og skader som følge av at radiatoren i boenhetene løsner fra vegg.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt tilleggstekst til vedtekt pkt. 5.1.

Sameiets ansvar dekker ikke utbedring og skader som følge av at radiatoren i boenhetene løsner fra vegg.

5.2 Endring av vedtekter - Begrensning i Kortidsutleie. Vedtekt pkt. 4.

Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd fastsetter at:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det følger av dette at sameiet lovlig kan fastsette en grense på 60 døgn, som er lovens minimum, med 2/3 flertall av de fremmøtte.

For at ikke bygget blir benyttet til "Hotell" lignende virksomhet foreslår styre å redusere kortidsutleie til 60 døgn. Styret vurderer at en grense på 60 døgn per år er balansert og sikrer både seksjonseiers fleksibilitet og de øvrige beboernes behov for ro og forutsigbarhet.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner vedtektsendring som tilleggs tekst til eks. vedtekt pkt. 4.

Kortidsutleie og forbud mot hotellvirksomhet

- 1. Kortidsutleie av hele bolig seksjonen er kun tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår,** jf. eierseksjonsloven § 24.
Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 2. Det er ikke tillatt å drive hotell- eller hotell-lignende virksomhet** i seksjonen. Som hotellvirksomhet regnes profesjonell eller kommersiell utleie med hyppige og stadig skiftende gjester, eller annen bruk av seksjonen som tilsvarer leilighetshotell eller næringspreget overnattingsdrift.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt - Punkt 2 i forslag til vedtak fjernes, punkt 1 beholdes- legges til i vedtektene under pkt. 4

«Kortidsutleie av hele bolig seksjonen er kun tillatt i inntil 60 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

5.3 Utskiftning av lys i boder til LED.

Styre har søkt Sørbo miljøfond om tilskudd.

Styre anbefaler at arbeidet med oppgradering igangsettes, selv om tilskudd ikke skulle bli innvilget. Pris innhentet kr. 14 000.- pluss mva.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt - Avventer med oppgradering til svar mottas i forhold til søknad om tilskudd fra Sørbo Miljøfond- dersom søknad ikke innvilges utføres tiltaket allikevel.

5.4 Rens av ventilasjons kanaler og evt. filter skift.

Årsmøte må ta stilling til om styre skal foreta en felles bestilling (12 leiligheter som har aggregat) på kanal rens og evt. filterbytte for de som ønsker det. Utgiften vil da bli fordelt iht. sameiebrøk for de leilighetene dette gjelder.

Vedtak:

Det er foretatt kamera inspeksjon av ventilasjonskanaler i en leilighet etter innkallingen ble utsendt, det ble da avdekket at det ikke er noe stort behov for rens av ventilasjonsanlegget i leilighetene. Eiere fikser eventuelt dette selv, hvis man likevel ønsker å gjennomføre det. Bes ta kontakt med styret hvis de behøver hjelp med f.eks. bestilling av nytt filter til ventilasjonsanlegget sitt.

5.5 Montering av temperatursikring på fjernvarme for å unngå senere skader.

Dersom Å energi varme ikke er villig til å dekke disse kostnadene må årsmøte ta stilling til om vi skal montere temp. sikring på anlegget kr. 56 000.- inkl. mva.

Vedtak:

Å Energi Varme har akseptert å dekke vår egenandel på forsikringen kr. 12 000.- men ikke kostnader med installering av temperatursikring på vår side.

Enstemmig vedtatt at det monteres temperatursikring på anlegget for å unngå senere skader.

5.6. Styrehonorar.

Styrehonorar er budsjettert med kr. 40 000.- i likhet med tidligere år.

Forslag til vedtak: Ettersom styre er inhabile i denne saken, innstiller ikke styre på noe forslag til vedtak, overlater dette til årsmøte.

Vedtak:

Årets årsmøte har enstemmig besluttet å øke styrehonorar med 10 000,- til totalt 50 000,-, som styret selv velger hvordan de fordeler mellom seg.

6. Orienteringssaker fra styre i forhold til drift.

6.1 Parkering i P – kjelleren

For at alle skal kunne få benyttet sin parkerings plass, er en avhengig av at ingen parkerer bilen slik at den stikker utenfor de oppmerkede hvite stripene.

6.2 Vask av vinduer i slutten av april,

Årlig vask av vinduer er bestilt og vil blir utført i sluttet av april.

Sangesland som er benyttet tidligere som utførende på vask, vil samtidig ta og spyle opp og smøre solscreen skinnene på hver side av vinduet.

6.3 Dugnad

Fastsette dato for dugnad – dato: – Dato for dugnad 2026 blir 28.april 2026 kl.17

Noen oppgaver:

Feie og rydde

Feie og merke opp parkeringsplassene i P kjeller.

Sette ut parasoll, rengjøre grill og hagemøbler etc.

Oppdatere navn på ringeklokkene og postkassene.

7.Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Kenneth Kristiansen
Styremedlem, Nora Anastasia Ekberg
Styremedlem, Janne Kristiansen
Styremedlem, Thomas Tranesen

Styreleder Kenneth er på valg i år.
Janne er på valg- er villig til gjenvalg på 2 nye år.
Nora er ikke på valg i år
Thomas er ikke på valg i år.

Styre har hatt kontakt med to av beboerne som er villig til å stille som styreleder.

302 - 67 - Tor Ragnar Møller-Hansen
401 - 65 - Terje Årdal

Vedtak:

*Det kom et forslag på årsmøte om følgende, som ble enstemming vedtatt.
Følgende styremedlemmer velges:*

*Janne Kristiansen - valgt som styreleder for 2 år.
Tor Ragnar Møller-Hansen - valgt som styremedlem for 2 år.
Thomas Tranesen er ikke på valg. Han har ett år igjen av perioden.
Nora er ikke på valg. Hun har ett år igjen av perioden.*

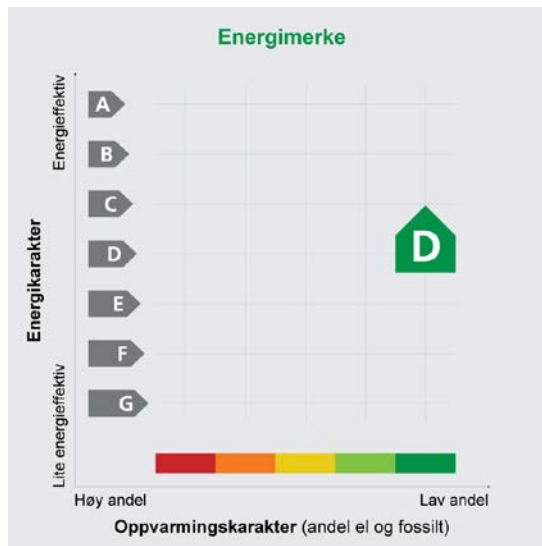
Møteleder
Kenneth Kristiansen



Valgt for å signere protokoll
Hellale Palani



Adresse	Henrik Wergelandsgate 65
Postnr	4610
Sted	Kristiansand S
Andels-/leilighetsnr.	/ H0201
Gnr.	150
Bnr.	508
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1060121
Dato	07.10.2019



Innmeldt av	Rune Mesel
-------------	------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

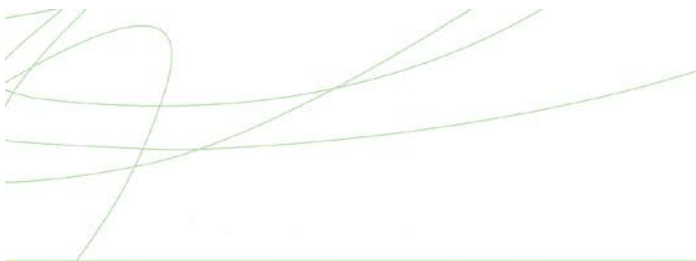
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

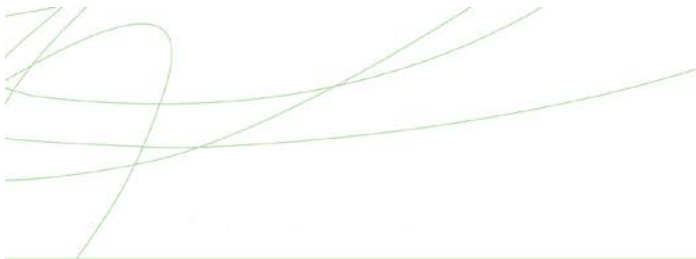
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



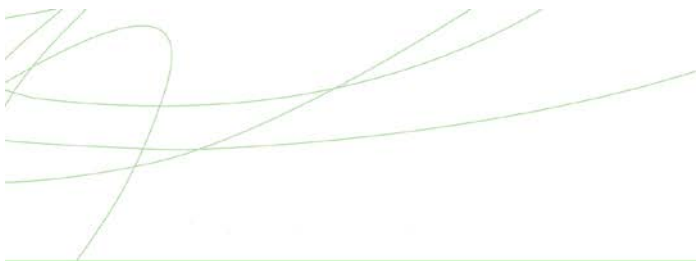
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Henrik Wergelandsgate 65
Postnr/Sted: 4610 Kristiansand S
Leilighetsnummer: H0201
Bolignr: H0201
Dato: 07.10.2019 12:51:42
Energimerkenummer: A2019-1060121
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rune Mesel

Gnr: 150
Bnr: 508
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 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.



SMS Arkitekter AS.
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200603833-57

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:24032009

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	HENRIK WERGELANDS GATE 67	Eiendom:	150/508
Tiltakshaver:	Mesel Invest AS v/ Rune Mesel	Adresse:	Østre Strandgate 12A, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	SMS Arkitekter AS.	Adresse:	Vestre Strandgate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

**Plan- og bygningsetaten har ved ferdigattesten lagt til grunn at vilkår i veiledning til TEKN Forskrift § 10-37 er ivaretatt.
En vil presisere at manuell åpning av dør bør kunne skje med minst mulig kraft, maksimum 20N(2,0kg)**

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Henrik Wergelands gate 65

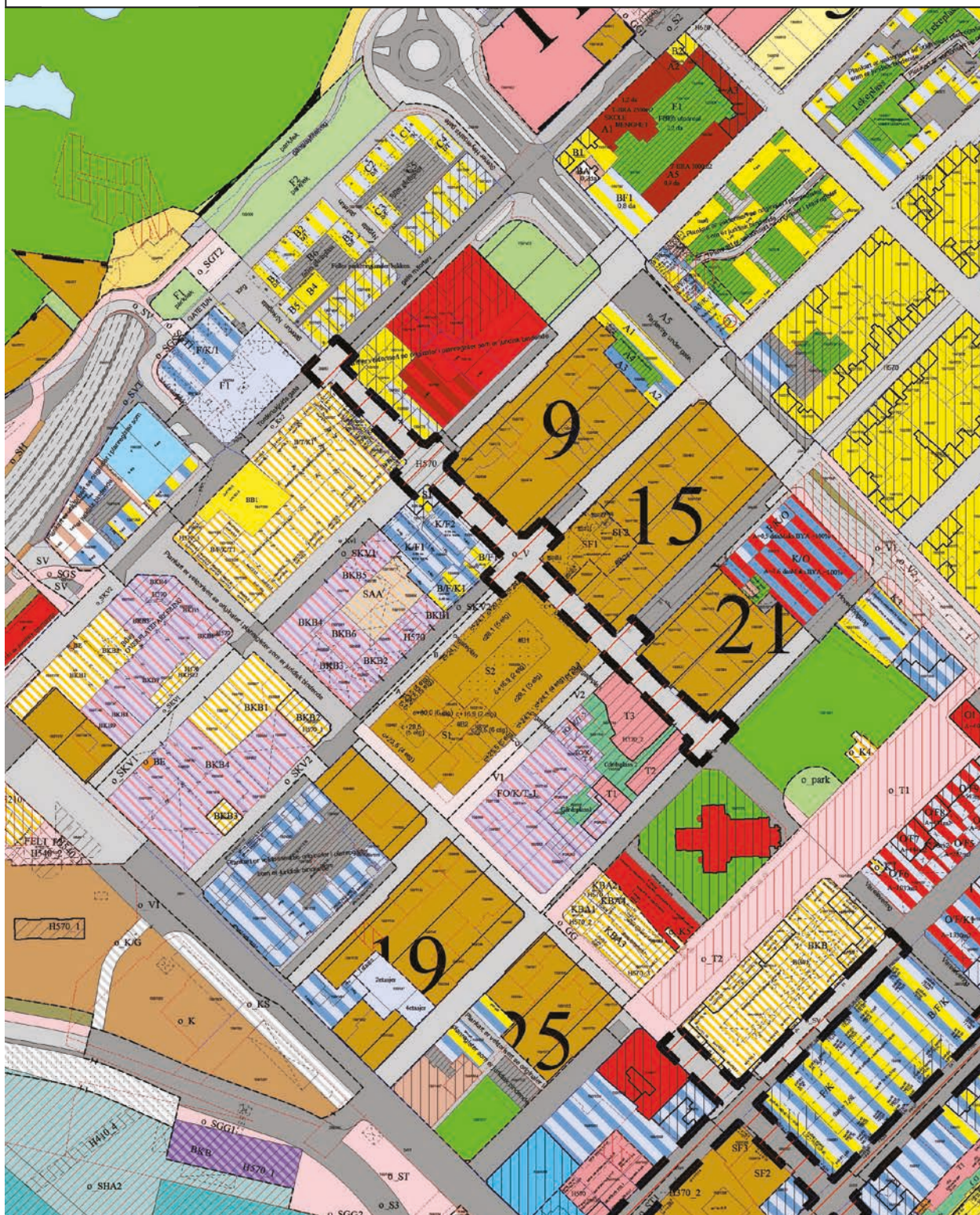
Målestokk: 1:3000

Dato: 18.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan 926.
Reguleringsbestemmelser til
KVARTAL 10, DEL AV (Gamle Salem)

Godkjent av bystyret i Kristiansand 07.12.2005

§ 1

Byggeområder B/F/K1-3 bolig/forretning/kontor og A/K/B-1 almenntilleg/kontor/bolig

- 1.1. Felt B/F/K-2 er på plankartet delt i 3 deler. I 1. etasje blir feltet delt i 2 av gjennomgående offentlig gangveg. Feltet dekker alt areal mellom B/F/K-1 og B/F/K-3.
- 1.2. I områdene B/F/K1-3 skal det oppføres bebyggelse med forretning/ kontor i 1. etg. I område A/K/B-1 kan det være barnehage eller forretning i 1. etasje. 3. etasje kan benyttes til kontor og / eller boliger. I de øvrige etasjene skal det være bolig.
- 1.3. 75% av boenhetene i hvert av feltene BFK 1-3 og A/K/B-1 skal ha universell utforming og ivareta tilgjengelighet for alle.
- 1.4. For hvert av feltene BFK 1-3 og A/K/B-1 er maksimalt tillatt mengde boenheter, forutsatt at krav til 25 m² utomhusareal kan oppfylles, se § 1.11.:

Felt B/F/K- 1: 16 boenheter
Felt B/F/K- 2: 11 boenheter
Felt B/F/K- 3: 5 boenheter
Felt A/K/B- 1: 4 boenheter
- 1.5. Fasader mot Festningsgata skal deles opp med vertikale element for minst hver 10 meter eller i overgang mellom bruksnummer. Første etasje skal i tillegg framstå forskjellig fra de øvrige etasjene. Det skal være brudd i de horisontale linjene, inkludert gesims, mellom B/F/K-1 og B/F/K-2 og mellom B/F/K-3 og A/K/B-1.
- 1.6. Tak skal ha takvinkel 35 - 45 grader i fasade ut mot gater rundt kvartalet. I hjørne av kvartalet skal den skrå takflaten være gjennomgående rundt hjørnet.
- 1.7. Maksimum gesims- og mønehøyde framgår av plankartet. Rekkverk skal holdes innenfor disse høydene. Se også § 1.5. Det kan aksepteres takoppbygg på inntil 10% av takflaten for å ivareta tekniske anlegg som heishus og ventilasjonsaggregat som skal være innebygd.
- 1.8. Svalganger tillates ikke. Takterrasser skal utformes slik at det stenger for utsikt ned i naboens hage.
- 1.9. Parkering skal løses i henhold til vedtekt til Pbl § 69.
- 1.10. Det kan bygges underjordisk parkeringsanlegg under hele planområdet. Parkeringsanlegg under Henrik Wergelandsgate 67 er fellesanlegg for boenhetene i felt B/F/K-1 og skal tilrettelegges for gjennomkjøring til/fra framtidig offentlig parkeringsanlegg under Festningsgata og til/fra framtidig privat underjordisk parkeringsanlegg under deler eller resten av planområdet.

- 1.11. Det skal anordnes 25 m² utomhusareal pr. boenhet. Felles uteareal på bakken kan regnes med, med 6 m² pr. boenhet. Fellesareal på tak og private balkonger som kan regnes med i de 25 m², skal ha sol kl. 12 – 18 ved vårjevndøgn og ikke ha støy over 55 dbA. Felles uteoppholdsareal på tak skal anordnes for feltene K1 – K4 hver for seg og være felles for boenhetene i hvert felt.

§ 2

Trafikkområder

Eksisterende avkjørsel fra gnr. 150, bnr. 278 til Festningsgata stenges. Veggen videre inn i kvartalet opprettholdes som gang-/sykkelveg.

§ 3

Fellesområder

Område Fe-1 og Fe-2 er felles for alle boenheter i felt B/F/K 1 – 3 og A/K/B – 1 og skal tilrettelegges for opphold og lek. Fe-1 kan tilrettelegges midlertidig som gatetun, med trafikk fra Henrik Wergelands gate til B/F/K-2, inntil det bygges underjordisk parkeringsanlegg i felt B/F/K-2, se § 4.5.

§ 4

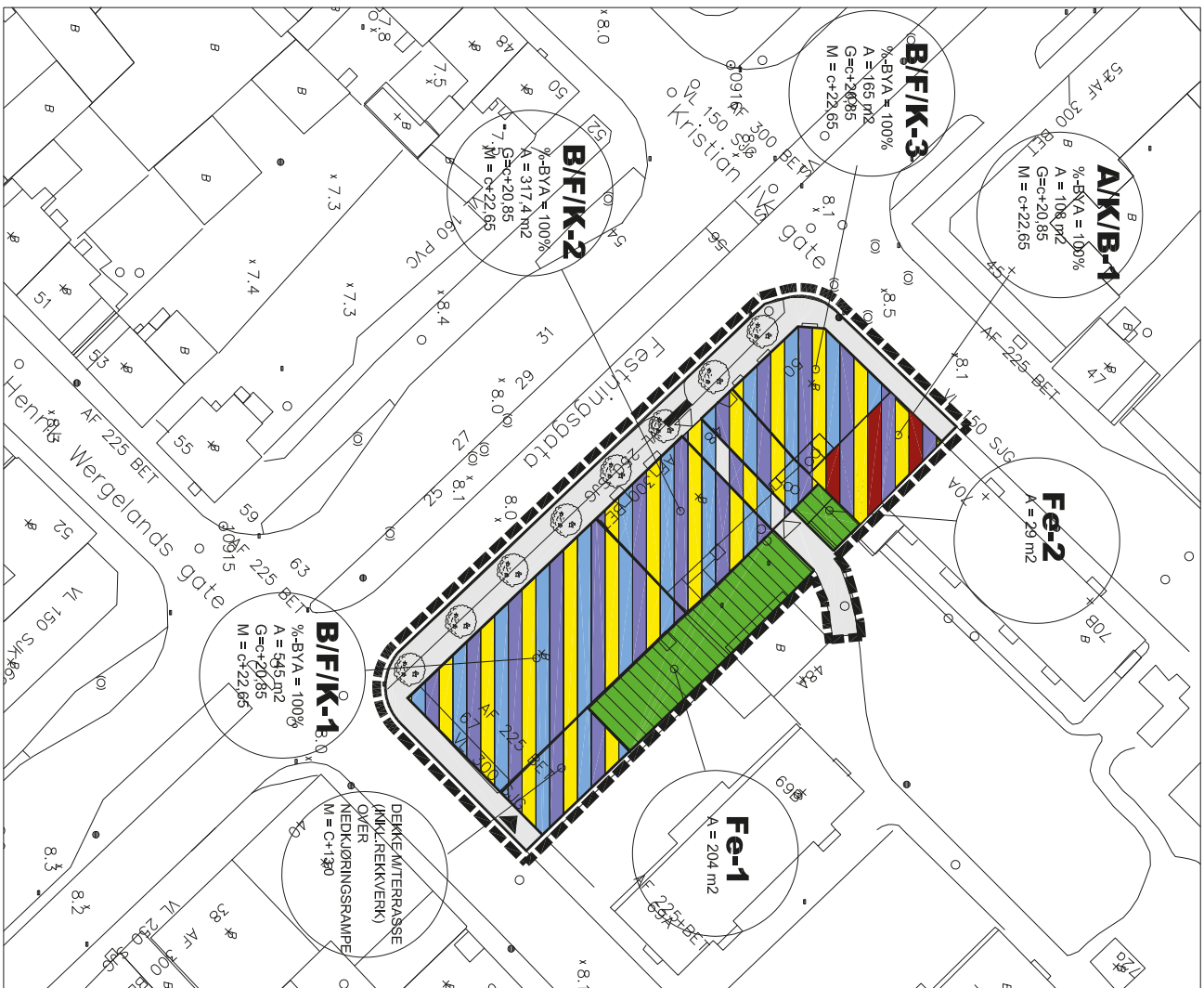
Rekkefølgebestemmelser

- 4.1. Utomhusplan for ubebygd areal innenfor planområdet skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Felles uteareal på tak skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig for alle boenhetene i bygningen før første boenhet kan tas i bruk.
- 4.2. Lekearealene på friområdet i kvartalets indre skal være opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før nye boenheter kan tas i bruk.
- 4.3. Den del av felles uteareal som ligger på den eiendommen som det skal utføres søknadspliktig arbeid på, skal være opparbeidet før første boenhet kan tas i bruk.
- 4.4. Parkeringsplasser i samsvar med kommunal norm skal være opparbeidet før nye boenheter kan tas i bruk.
- 4.5. Før byggemelding av nye boliger i felt BFK2, skal bakgårdsbygg på 150/278 som grenser inntil felles uteareal Fe-11, være fjernet og arealet opparbeidet som offentlig friområde, jfr. gjeldende reguleringsplan. Før første bolig i felt B/F/K-2 kan tas i bruk, skal hele Fe-1 være opparbeidet i samsvar med utomhusplan. Midlertidig kjøremulighet over Fe-1 skal opphøre og stenges fysisk.

Kristiansand 10.05.04, høringsversjon 20.01.05,17.10.2005 , sist revidert 31.10.05
Korr. etter bystyrets vedtak 07.12.2005.

Godkjent av bystyret i Kristiansand 07.12.2005 som sak nr. 187.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

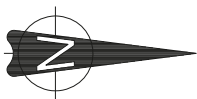
PBL 25. REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGDOMRÅDER
 - BOLIGBLOKK
 - FORRETNINGER
 - KONTOR
 - ALLMENNUTYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE)
- 3. TRAFIKKOMRÅDER
 - FORTAU G/S
- 7. FELLESOMRÅDER
 - FELLES UTAREAL
- 8. KOMBINERTE FORMÅL
 - BOLIGER/FORR./KONTOR
 - B/F/K-1-3
 - BOLIGER/FORR./KONTOR
 - B/F/K-1-4/G/S
 - ALLMENNUTYTTIG/KONTOR/BOLIGER
 - A/K/B-1

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- KJØREADKOMST P-KJELLER
- GANGADKOMST
- STENING AV KJØREADKOMST

DIGITALT KART FRA KRISTIANSSAND KOMMUNE
M 1:500



REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV KVARTAL 10 (GAMLE SALEM)
KRISTIANSSAND KOMMUNE

PLAN UTARB.	REVISJONER	HT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	PLANDATO	V.M.	SIGN.
A	REVISJONER	IHT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	10.05.04	V.M.	
B	REVISJONER	IHT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	12.10.04	V.M.	
C	REVISJONER	IHT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	18.11.04	V.M.	
D	REVISJONER	IHT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	07.01.05	V.M.	
E	REVISJONER	IHT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	27.04.05	V.M.	
F	REVISJONER	IHT	TILBAKEMELDING FRA	TEKN.SEKTOR	12.05.05	V.M.	
					07.10.05	V.M.	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET OPPSTART SAKSNR. FORVARSEL
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET SAKSNR.
3. GANGS BEHANDLING I TIDSRÅDET SAKSNR. KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING) SAKSNR. KUNNGJØRING

PLANEN UTARBEIDET AV:
sms arkitekter as
TLF: 38 10 70 20 FAX: 38 10 70 21

SAK NR.	REV NR.	SAKSBEH.
0343	E	V.M.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Henrik Wergelands gate 65

Dato: 18.05.2026

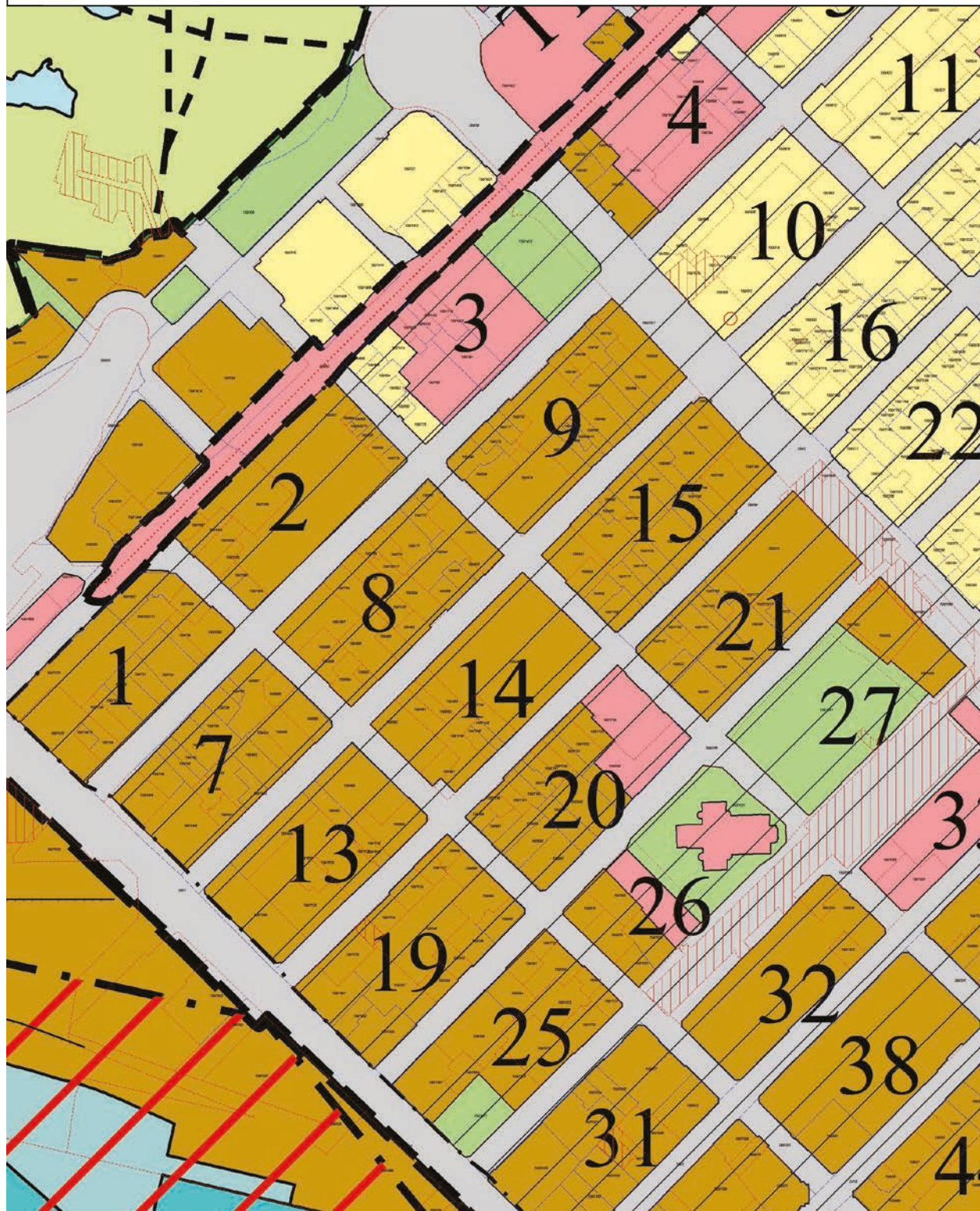
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Seksjon
Teig (Flate)
Teig (Flate)



Hjelpelinje veg

Grænse \leq 13 cm
Grænse \leq 50 cm
Grænse \leq 200 cm
Grænspkt \leq 13 cm



Grænsepkt \leq 50 cm

Grænsepkt \leq 200 cm

Geomatrisk hjelpepubkt
Annet grænsemerke

Eiendomsgrænse Anleggseiendom



☐ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**

	Faresone grænse
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bebyggelse og anlegg - eksisterende
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Sentrumsformål - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
	Hovednett for sykkel - nytt
	Grønnstruktur - eksisterende
	Blågrønnstruktur - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
	Druk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
	Farleder - eksisterende
	Markagrense

☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

	Planområde
	Planens begrensning
	Grænse for arealformål
	Fjernveg - eksisterende
	Fjernveg tunnel - framtidig
	Hovedveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Kommune(del)plan - påskrift



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 18.05.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssoner turbulens
- Vurderingssoner lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkelkspressevei (nåværende)
- Sykkelkspressevei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjærretterende bekk/elv
- Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
- Laks- og sjærretterende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjærretterende elv
- Mulig laks- og sjærretterende elv
- Laks- og sjærretterende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynszone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekerfelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fullyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjærealer for friluftsliv
- Ottentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

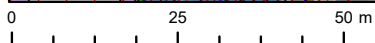
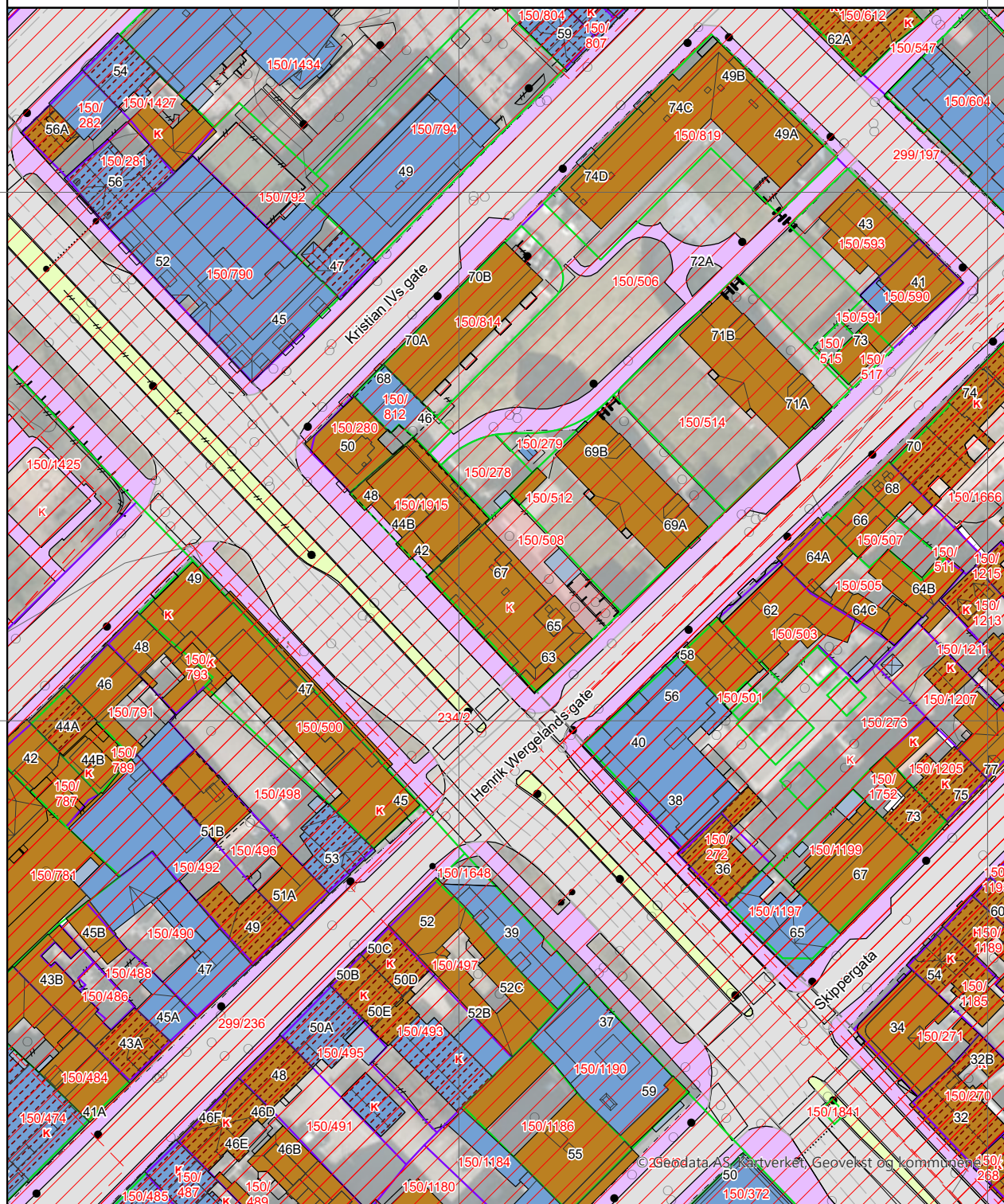
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/508/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

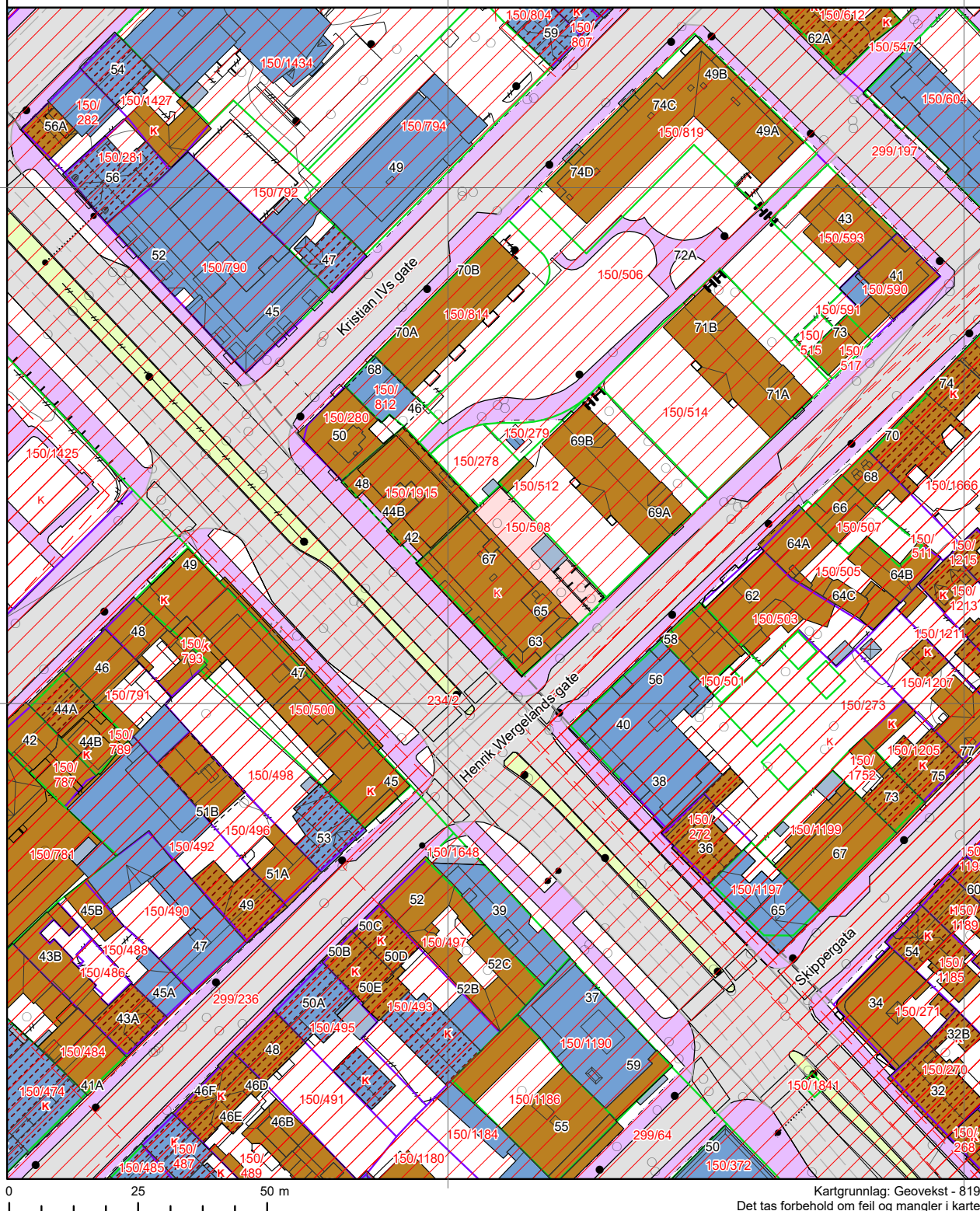
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/508/0/2

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nabolagsprofil

Henrik Wergelands gate 65 - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	1 min	0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	0.6 km
Kristiansand Kjevik	17 min	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	2 min	0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	21 min	1.8 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	22 min	1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	21 min	1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	23 min	2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min	0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Gyldengården U1 - Kristiansand Ko...	3 min
Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

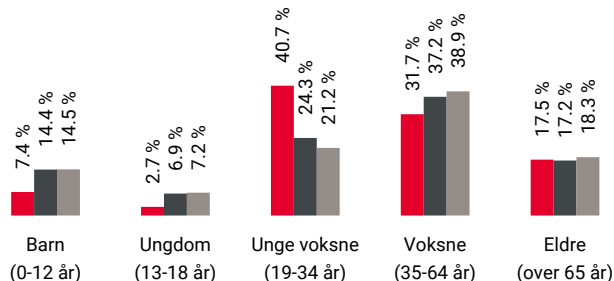
Veldig bra 77/100



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 Al (1-5 år) 26 barn	13 min	1.1 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	18 min	1.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	19 min	1.6 km




Dagligvare

Coop Extra Parken Kristiansand Sørvest PostNord	3 min	0.2 km
Kiwi Henrik Wergelands Gate	4 min	





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

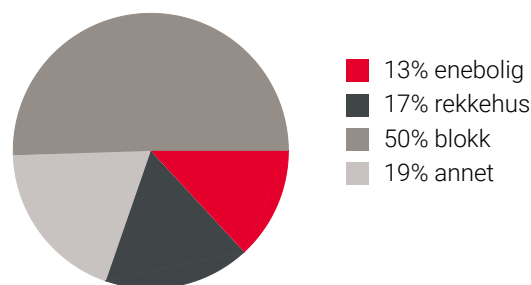
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

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

Boligmasse





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

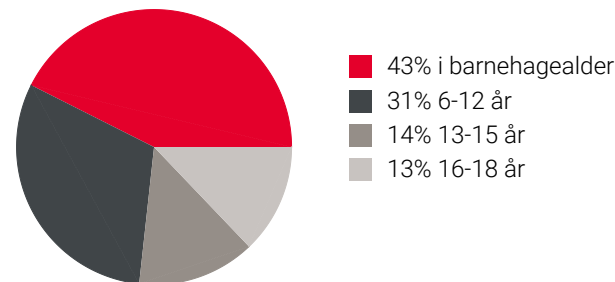
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Lillemarkens 5 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

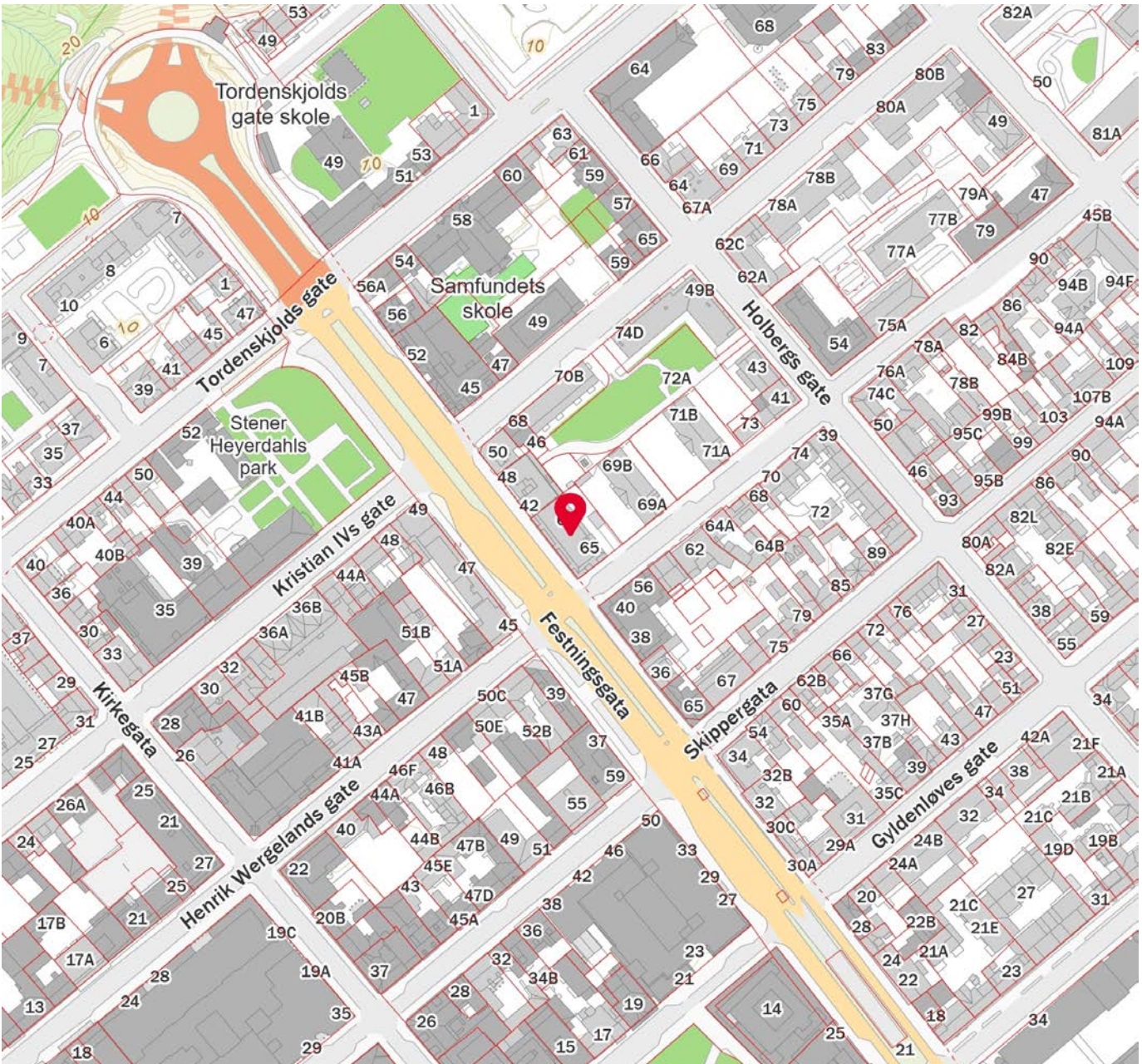


0% 65%

-  Kvadraturen nordøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Henrik Wergelands gate 65
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre