

HÅNESTANGEN

HÅNESTANGEN 50, 4635 KRISTIANSAND S

Pen 3-roms selveierleilighet fra 2015 | Solrik balkong og flott sjøutsikt | 2 bad og vaskerom | P-plass



Prisantydning: 4 750 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Hånestangen 50.

Dette er en pen 3-roms selveierleilighet fra 2015 som fremtrer i god teknisk stand. Leiligheten har romslig solrik balkong som byr på flott sjøutsikt! Leiligheten har 2 bad og 1 vaskerom. Det følger med fast parkeringsplass i lukket kjeller, ellers er det parkering for gjester på tomten. Heis i bygget.

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, gang og utvendig bod i samme etg på 5 kvm.

I vakre omgivelser med umiddelbar nærhet ligger flotte turstier som tar deg til eikeskogene, som er ideell for jogging, sykling og gåturer. Ellers byr området på et rikt utvalg badeplasser på Hånestangen. Hånes ligger ca. 9 km øst for Kristiansand sentrum. Kristiansand Lufthavn Kjevik, Sørlandsparken, skoler og barnehager m.m. ligger i nærområdet.

Adresse	Hånestangen 50
Prisantydning	4 750 000,- + omk.
Omkostning	130 040,-
Totalpris	4 880 040,-
Felleskostnader	Kr 3 537,-
BRA-i/BRA Total	79/84 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Tomt	2831.1 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
27	Egenerklæring
32	Tilstandsrapport
52	Energiattest
58	Nabolagsprofil
90	Boligkjøperforsikring
92	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 79 kvm.

BRA-e: 5 kvm.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

2831.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felleseiet-tomt med diverse beplantning, gjesteparkering, utsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

I vakre omgivelser og med umiddelbar nærhet ligger flotte turstier som tar deg til eikeskogene i nærområdet, som er ideell for jogging, sykling og gåturer. Så enten du er ivrig treningsentusiast eller bedagelig mosjonist, er det ingen grunn til å bli inne! Avslutt trimmen med et herlig bad i sjøen ved en av de mange fine badeplassene på Hånestangen. Hånes ligger ca. 9 km øst for Kristiansand sentrum. Kristiansand Lufthavn Kjevik, Sørlandsparken, Kristiansand Dyre- og Fritidspark, skoler og barnehager m.m. ligger i nærområdet.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Leif Sunde

Unni Berit Sunde

Innhold

2 etg: stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, gang og utvendig bod på 5 kvm.

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

Standard

Utvendig:

Ytterdører og vinduer fremstår i god stand. Balkongen fremstår i god stand, og rekkverket tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet ved befaringsstidspunktet.

Innvendig:

Begge bad og vaskerom har standard fra byggeåret. Det ble foretatt hulltaking i vegg mot våtrom. Ved kontrollen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målt forhøyede fuktverdier i kontrollpunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse eller oppbygning av membran-/tettesjikt for våtrommene. STRAI kjøkkeninnredning fremstår i god stand, og kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i tre rom, og det ble ikke registrert nevneverdige høydeavvik.

Tekniske anlegg:

Det er montert sikringsskap med automatsikringer. Dokumentasjon for elektriske arbeider utført i forbindelse med oppføringen av leiligheten opplyses å være oppbevart i sikringsskapet. Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rørsystem. Fordelerskap med innvendig stoppekran er plassert i vaskerommet. Det er montert NIBE varmtvannsbereder med integrert varmepumpeløsning.

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på

visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Fast parkeringsplass i lukket kjeller, for øvrig parkering for gjester på biloppstillingsplass.

Utleie av garasjeplasser skal meldes til styret.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse

til megler.

- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Dyrehold: Dyrehold er tillatt, med unntak av katt. Den enkelte beboer er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Det gjelder båndtvang i Sameiets fellesareal og tomt. Seksjonseiere anmodes om å kontakte styret før anskaffelse av husdyr.

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

Årsmøtet i sameiet resulterte i at styret får fullmakt til å øke felleskostnadene med inntil 5% fra januar 2027 dersom styret mener det er behov for dette.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Ihht selgers egenerklæring er det ikke inngått avtale om strømpris.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene (ikke eiendomsskatt). For denne leiligheten utgjør

eiendomsskatt kr. 5 025. Det er 4 terminer i året.

Renovasjon inngår også i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 5 024

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 035 760

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 143 038

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Frys/Kjøl kr. 50

Felleskostnader kr. 2 548

Tilleggsytelser: TV-pakke kr. 539

Måler: Vann: 40300140 (138 - 10) kr. 400.

Felleskostnadene består av: tv og internett, forsikring, vedlikehold generelt, strøm fellesareal, vaktmester og renhold, service og vedlikeholdsavtaler, brøyting, utstyr og investeringer, vedlikehold heis, renovasjon, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt) og andre driftsutgifter.

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3537

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Hånestangen 50

Organisasjonsnummer

915330851

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 884, seksjonsnummer 10 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/63/884/10:

08.04.2015 - Dokumentnr: 299070 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/2388

15.07.2022 - Dokumentnr: 787336 - Reseksjonering

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/2388

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Hånestangen 50, datert 05.03.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 997, reguleringsbestemmelser for Hånestangen del av gnr. 63, bnr. 1 og 884, godkjent 08.08.2006.

Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: Bolig.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

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

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

118 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

119 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

130 040,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 880 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglervederlag

Provisjon:

kr. 47 500,- 1 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr
kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17
900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 95 948,-

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsmegler

ehe@exbo.no

Tlf: 954 49 265

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

16.10.2026





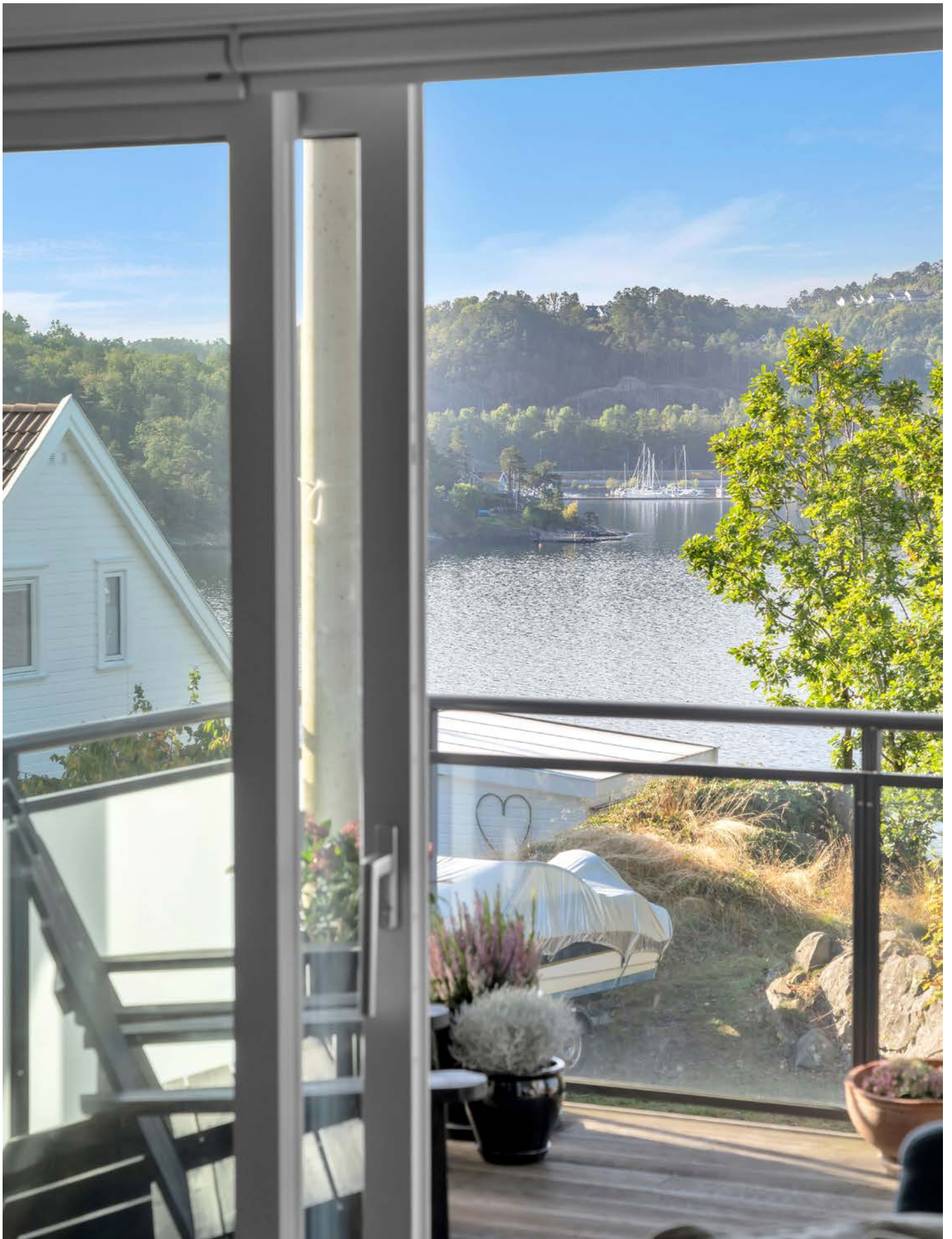
Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



















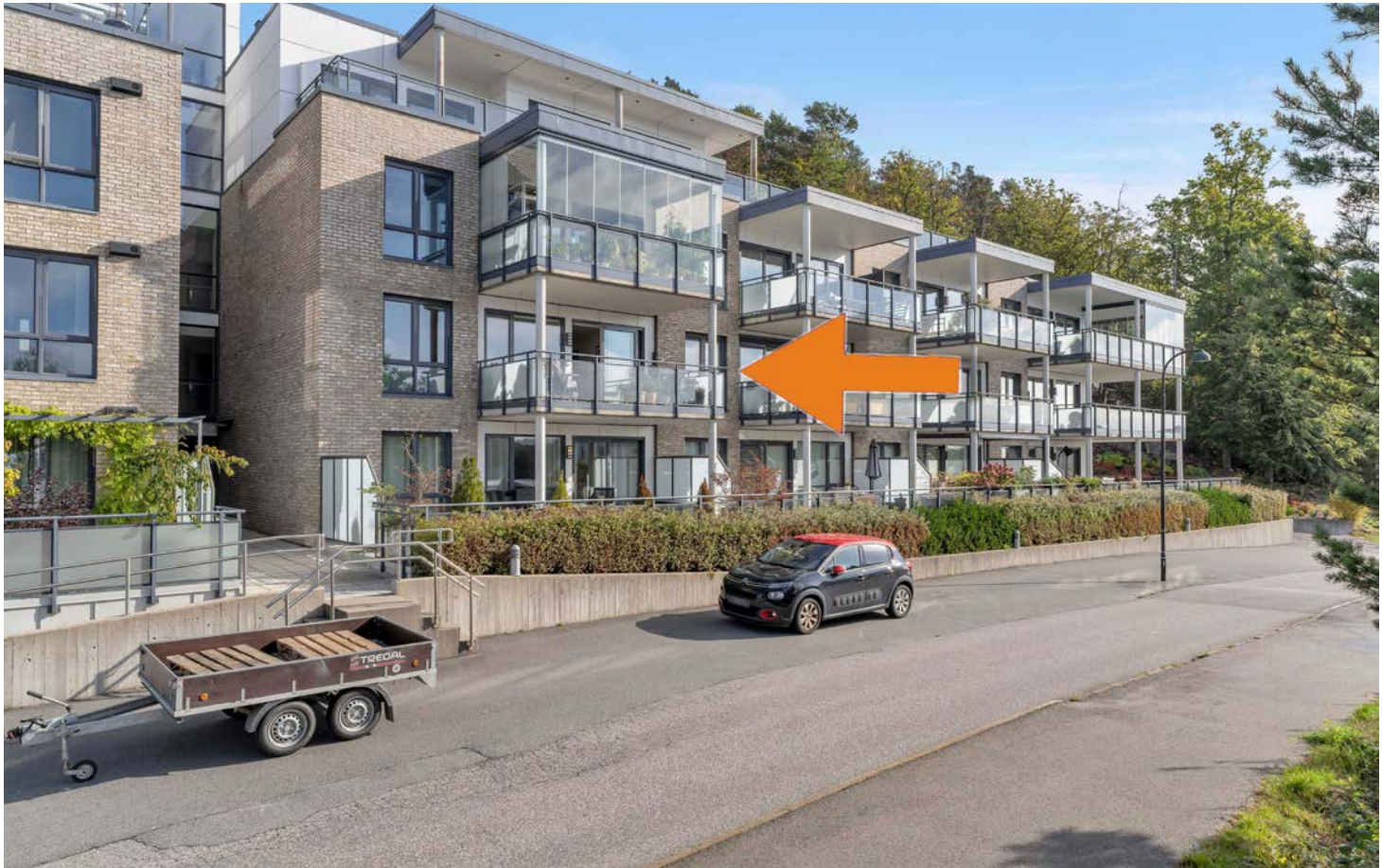












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260239	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Unni Berit Sunde	Leif Sunde
Gateadresse	
Hånestangen 50	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260239

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260239

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Berit Sunde	83f745ce08632f20271fc0 c1bde93dd6a6e6cdf	23.09.2026 10:35:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Sunde	a25a0416e3cca8ef2c060 939bdc5522178771b1d	23.09.2026 15:57:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260239

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN A/S

📍 Hånestangen 50, 4635 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 884, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.10.2026

Rapportdato: 13.10.2026

Oppdragsnr.: 18128-2559

Eiendomsverdi ref nr: DG1580

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN A/S

NITO

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

Takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

SAMMENDRAG

Rapporten omfatter kun leiligheten innvendig. Leiligheten fremstår generelt i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig:

Ytterdører og vinduer fremstår i god stand. Balkongen fremstår i god stand, og rekkverket tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet ved befaringsstidspunktet.

Innvendig:

Begge bad og vaskerom har standard fra byggeåret. Det ble foretatt hulltaking i vegg mot våtrom. Ved kontrollen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målt forhøyede fuktverdier i kontrollpunktet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse eller oppbygning av membran-/tettesjikt for våtrommene. STRAL kjøkkeninnredning fremstår i god stand, og kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i tre rom, og det ble ikke registrert nevneverdige høydeavvik.

Tekniske anlegg:

Det er montert sikringsskap med automatsikringer. Dokumentasjon for elektriske arbeider utført i forbindelse med oppføringen av leiligheten opplyses å være oppbevart i sikringsskapet. Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap med innvendig stoppekran er plassert i vaskerommet. Det er montert NIBE varmtvannsbereider med integrert varmepumpeløsning.

Bod i fellesgang i 2. etasje er oppmålt til 5 m² BRA-e.

For øvrig vises det til rapportens enkelte bygningsdeler og vurderinger.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tilstand.

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes til takstmann Arild Grundetjern, mobil 919 98 000.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Arealer

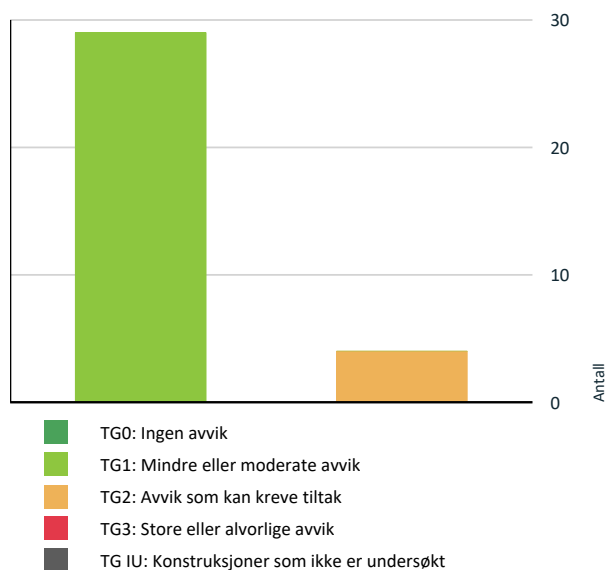
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. etasje > Bad v/soverom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Våtrom > 2. etasje > Bad v/soverom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)



Våtrom > 2. etasje > Bad v/gang > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG I Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

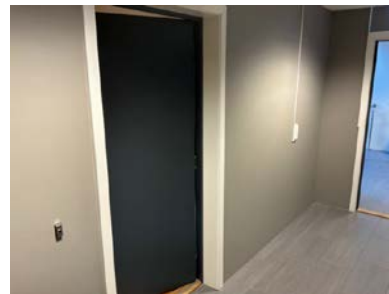
Vinduer er i bra stand og er aluminiums-kledd på yttersiden, dette er en god løsning mht. vedlikehold.

TG I Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannjør) og er i bra stand. Mindre merker i dørbladet.

Skyvedør til balkong er i bra stand.



TG I Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er i henhold til krav og høyde er 101 cm.

INNENDIG

TG I Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv:

Gang, soverom x 2 og stue/kjøkken: Parkettgulv.

Bad x 2: Fliser.

Vaskerom: Belegg.

Forbehold om feil mål tas.

TG I Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 14 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 10 mm.

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

Mindre knirk spredte steder under befaringen.



Radon

Beskrivelse

Radonmåling:

Radonmåling er ikke utført, da det er ventilert parkeringskjeller under blokken. På bakgrunn av dette anses radonmåling som ikke relevant i dette tilfellet.

Radon er en usynlig og luktfri, radioaktiv gass som kan forekomme i inneluft, særlig i bygninger med direkte kontakt med grunnen. For å påvise forekomst og nivåer av radon i innemiljøet, må det gjennomføres målinger.

Dersom målinger viser nivåer over 100 Bq/m³, anbefales det å gjennomføre tiltak for å redusere konsentrasjonen. Radonnivået bør ikke overstige myndighetenes fastsatte grenseverdi på 200 Bq/m³.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen synlige tegn til skadedyr under befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse av våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse, og det kan ikke verifiseres at arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM



Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er fra byggeåret og vurderes å være innenfor forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller lekkasjer ved befaringen. Det må likevel påregnes normal aldersrelatert slitasje, og fremtidig oppgradering vil være naturlig etter hvert som konstruksjonen eldes.

Sluket ble kontrollert og fremstod i normal stand. Det ble ikke observert synlige feil, lekkasjer eller tegn til fuktskader ved befaringspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringspunktet)

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Tidligere eier ha kontaktet rørleggerbedriften Holbæk Rør AS som har kjøpt opp IMTEC, som var underentreprenører på Hånestangen 50. De kan bekrefte at det antagelig er seal-bag i denne installasjonen (forbehold må tas).

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbledet.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktundersøkelse:

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

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse av våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse, og det kan ikke verifiseres at arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tak og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

2. ETASJE > BAD V/GANG

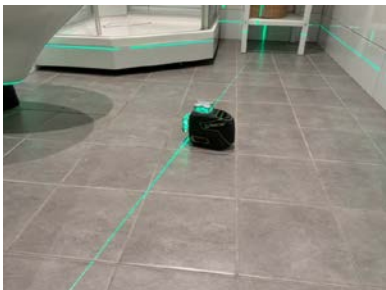
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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



2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Membranen er fra byggeåret og vurderes å være innenfor forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller lekkasjer ved befaringen. Det må likevel påregnes normal aldersrelatert slitasje, og fremtidig oppgradering vil være naturlig etter hvert som konstruksjonen eldes.

Sluket ble kontrollert og fremstod i normal stand. Det ble ikke observert synlige feil, lekkasjer eller tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Tidligere eier ha kontaktet rørleggerbedriften Holbæk Rør AS som har kjøpt opp IMTEC, som var underentreprenører på Hånestangen 50. De kan bekrefte at det antagelig er seal-bag i denne installasjonen (forbehold må tas).

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

2. ETASJE > BAD V/GANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktundersøkelse:

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

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

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelse av våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse, og det kan ikke verifiseres at arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > VASKEROM

TG I Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt tak og malte vegger.

2. ETASJE > VASKEROM

TG I Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG I Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er fra byggeåret og er innenfor forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller lekkasjer ved befaringen. Det må likevel påregnes normal aldersrelatert slitasje, og fremtidig oppgradering vil være naturlig etter hvert som konstruksjonen eldes.

Sluket ble kontrollert og fremstod i normal stand. Det ble ikke observert synlige feil, lekkasjer eller tegn til fuktskader ved befaringsstidspunktet.

Høyde fra topp gulvsluket til topp membran ved dørterskel er innenfor minimumskravet på 25 mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kontrollert vaskeum/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble registrert.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Fordelerskap for røropplegget er montert i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørradet.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking og fuktundersøkelse:

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Keramisk-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i vaskebenken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørøpplaget ligger rør-i-rør system.

Innvendig stoppekran er montert i fordelerskapet.

Tilstandsrapport



TGI Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

NIBE varmpumpe – ventilasjon

Boligen er utstyrt med NIBE avtrekksvarmpumpe som kombinerer mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning. Systemet trekker ut brukt og oppvarmet luft fra våtrom og oppholdsrom, og gjenvinner energien til oppvarming og varmtvannsproduksjon. Dette bidrar til et godt innneklima og redusert energiforbruk.



TGI Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

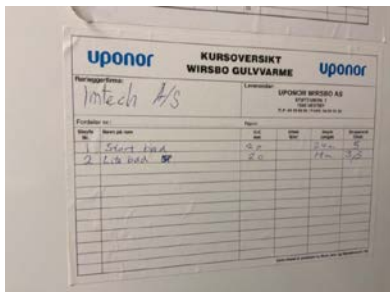
NIBE v.v.-bereder med varmpumpe er fra byggetid.

TGI Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i begge bad.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

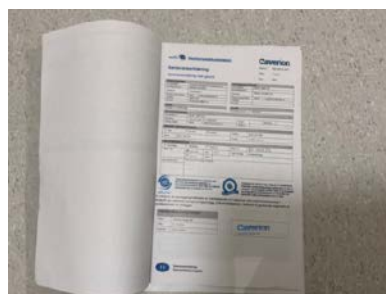
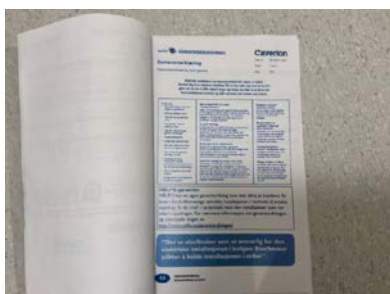
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Sikringsskap med automatsikringer.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg er montert.



Dørtelefon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert dørtelefon for kommunikasjon mellom inngangsdør og leilighet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

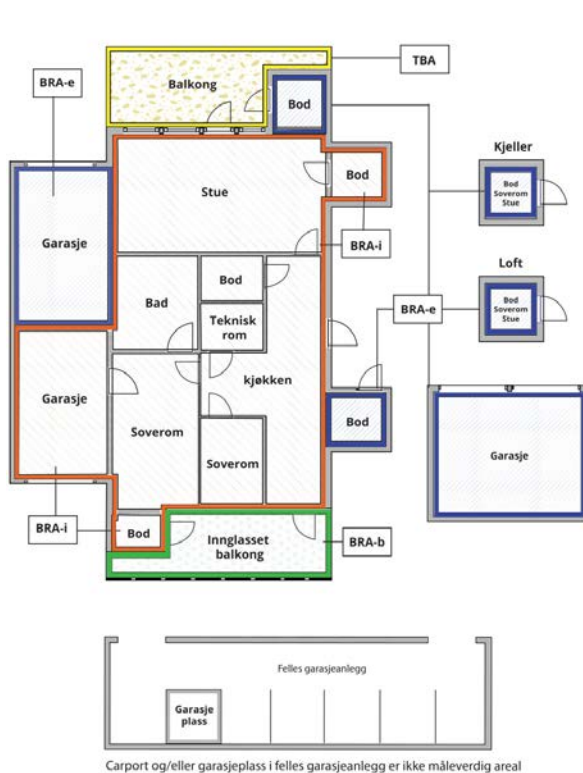
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	79	5		84	14
SUM	79	5			14
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Gang: 8 m²
Soverom: 8,5 m²
Stue/kjøkken: 33,8 m²
Soverom: 12,5 m²
Bad v/soverom: 5,4 m²
Bad v/gang: 3,6 m²
Vaskerom: 4,6 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 14 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Bod i fellesareal 2. etasje: 5,4 m²

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringen for utfyllende opplysninger.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Arild Grundetjern	Takstingenør
	Leif Sunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	884		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hånestangen 50							
Hjemmelshaver							
Notland Jon Greger, Notland Karoline Hals							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2026	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik utover det som eventuelt er beskrevet i rapporten. Det anbefales å gjennomgå egenerklæringen for nærmere informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.10.2026	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

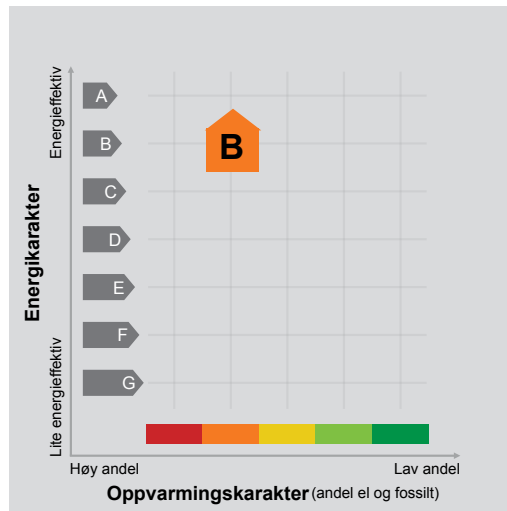
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

ENERGIATTEST

Adresse	Hånestangen 50
Postnummer	4635
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	884
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300337326
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-237850
Dato	20.12.2025



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

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

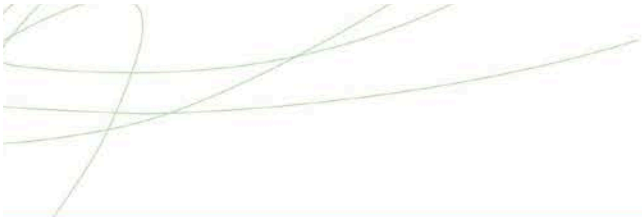
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

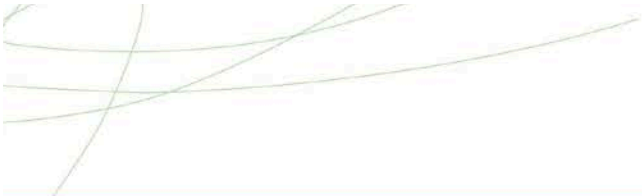
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

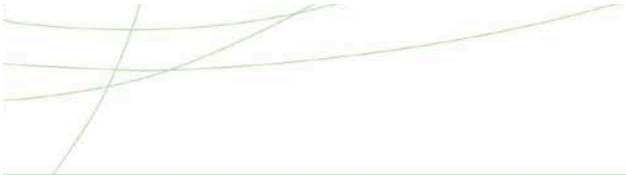
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, 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 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

Hånestangen 50 - Nabolaget Hånestangen/Vigvollåsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Planteskolen	12 min	🚶
Linje A2, M2, N2	1.1 km	
Rona	5 min	🚗
Buss, flybuss	2.4 km	
Kristiansand rutebilstasjon	11 min	🚗
Buss, tog	9.1 km	
Kristiansand stasjon	11 min	🚗
Linje F5	8.9 km	
Kristiansand Kjevik	14 min	🚗

Skoler

Heståsen skole (1-3 kl.)	24 min	🚶
182 elever, 9 klasser	2 km	
Brattbakken skole (4-7 kl.)	4 min	🚗
261 elever, 13 klasser	2.6 km	
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 ...	8 min	🚗
127 elever, 11 klasser	3.4 km	
Strømme skole (1-7 kl.)	8 min	🚗
353 elever, 25 klasser	3.3 km	
Vigvoll skole (8-10 kl.)	19 min	🚶
220 elever, 14 klasser	1.6 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min	🚗
Kvadraturen Skolesenter	12 min	🚗
1200 elever	8.6 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

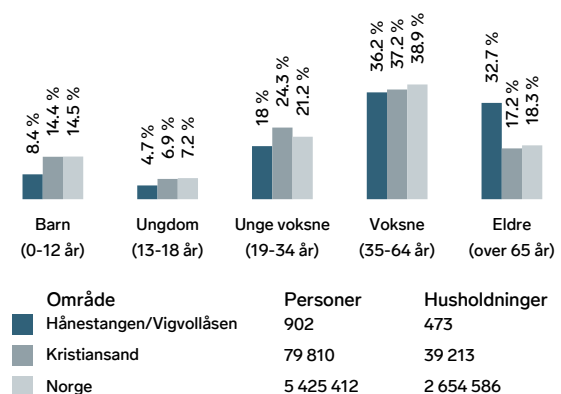
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rakkerungan barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
26 barn	1.2 km	
Jordbærveien barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
61 barn	1.7 km	
Timenes Gårds- og naturbarnehage (1-...	20 min	🚶
21 barn	1.7 km	

Dagligvare

Coop Prix Hånni	19 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km	
Kiwi Hånes	5 min	🚗

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



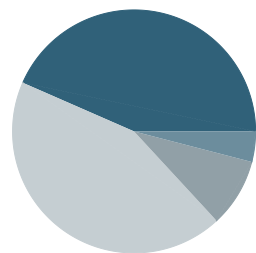
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Berhus balløkke Ballspill	18 min	1.6 km
	Hånesbanen Fotball, skateanlegg	20 min	1.6 km
	Randesund fysio og Tr.senter	14 min	
	Adrenalin Kristiansand	5 min	

Boligmasse



43% enebolig
9% rekkehus
43% blokk
4% annet

«Det er stille og rolig. Lett å komme frem med buss til sentrum og Sørlandsparken. Og det går nattbussen i helgene fra sentrum.»

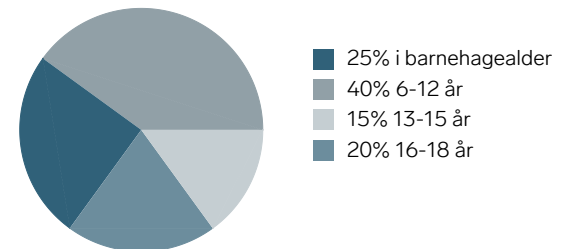
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Rona Senter	6 min
	Apotek 1 Rona	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

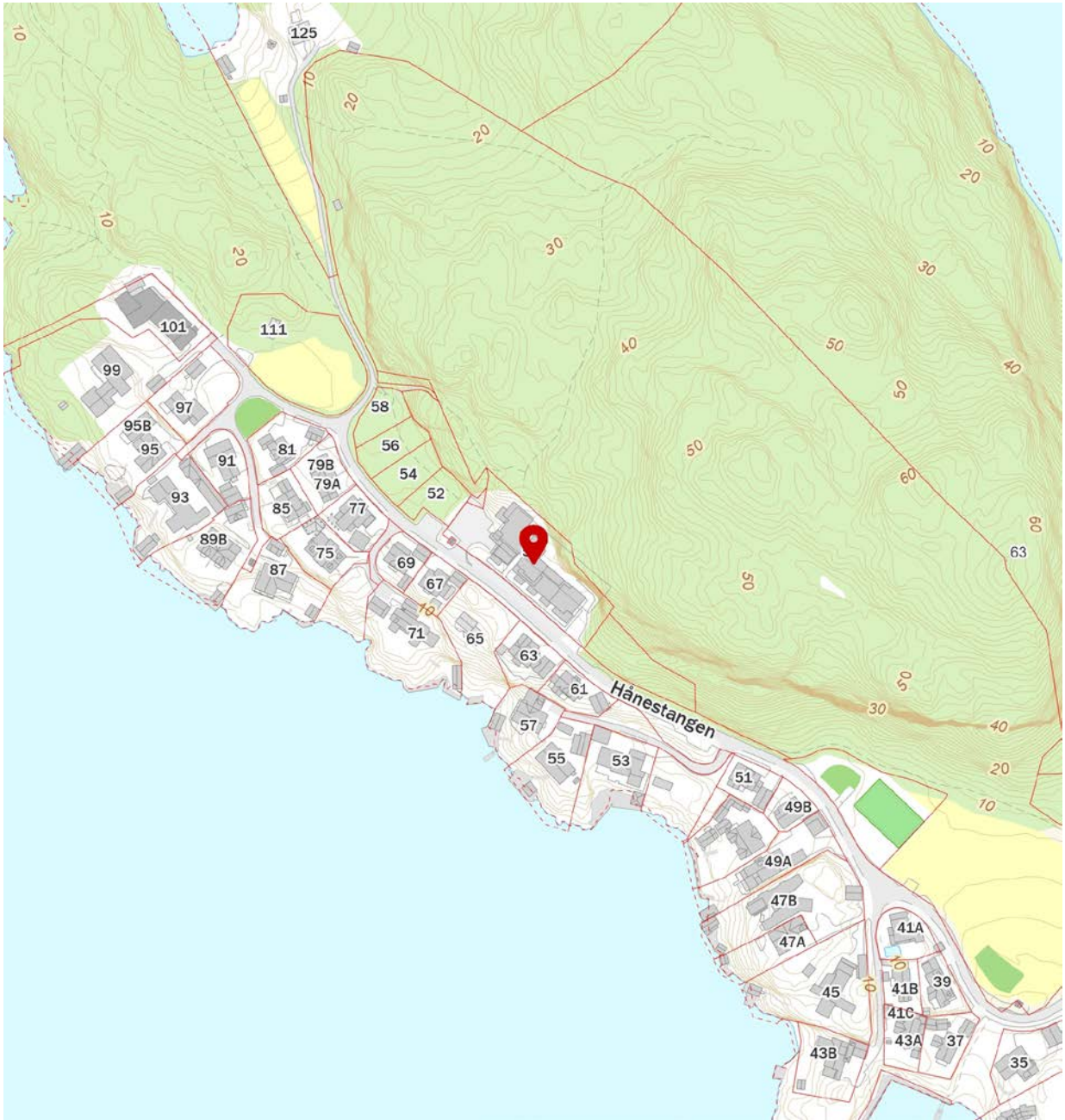
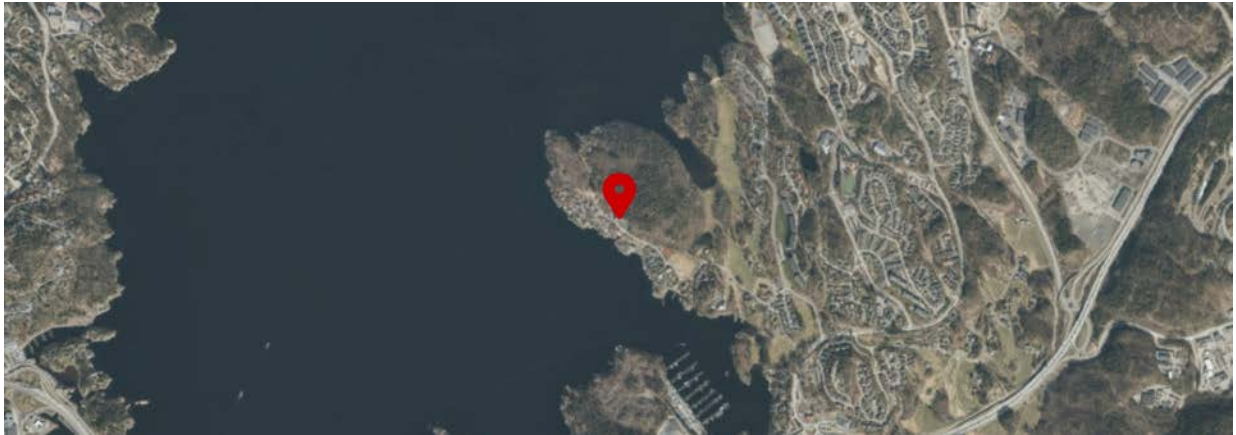


0% 50%

Hånestangen/Vigvollåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



V E D T E K T E R

for

Sameiet Hånestangen 50 i Kristiansand kommune

§1. Eierandelene

Eiendommen Hånestangen 50 i Kristiansand kommune, med matrikkelbetegnelsen gnr 63, bnr 884 er iht seksjoneringsbegjæringen oppdelt i 25 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse. Jf tabell under.

Seksjons Nr.	Leilighet-/bolig nr	Adresse	Etg.	Formål	P-plass nr	Areal BRA m ²	Sameiebrøk
1	H0102	Hånestangen 50	1.etg	Bolig	20	151,7 m ²	152/2388
2	H0101	Hånestangen 50	1.etg	Bolig	12	84,4 m ²	84/2388
3	H0106	Hånestangen 50	1.etg	Bolig	30	81,4 m ²	81/2388
4	H0105	Hånestangen 50	1.etg	Bolig	13	80,5 m ²	82/2388
5	H0104	Hånestangen 50	1.etg	Bolig	26	80,5 m ²	82/2388
6	H0103	Hånestangen 50	1.etg	Bolig	19	120,0 m ²	120/2388
7	H0207	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	18	95,0 m ²	95/2388
8	H0206	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	24	81,2 m ²	81/2388
9	H0205	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	17	85,7 m ²	86/2388
10	H0204	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	22	81,4 m ²	81/2388
11	H0203	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	25	80,5 m ²	81/2388
12	H0202	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	16	80,5 m ²	81/2388
13	H0201	Hånestangen 50	2.etg	Bolig	4 og 5	120,0 m ²	120/2388
14	H0307	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	10	96,2 m ²	96/2388
15	H0306	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	11	81,2 m ²	81/2388
16	H0305	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	6	85,7 m ²	86/2388
17	H0304	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	21	81,4 m ²	81/2388
18	H0303	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	1 og 29	80,5 m ²	81/2388
19	H0302	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	9	80,5 m ²	81/2388
20	H0301	Hånestangen 50	3.etg	Bolig	7 og 8	120,0 m ²	120/2388
21	H0403	Hånestangen 50	4.etg	Bolig	3	96,2 m ²	96/2388
22	H0402	Hånestangen 50	4.etg	Bolig	23	105,8 m ²	106/2388
23	H0401	Hånestangen 50	4.etg	Bolig	14 og 15	139,0 m ²	139/2388
24	H0502	Hånestangen 50	5.etg	Bolig	27	96,2 m ²	96/2388
25	H0501	Hånestangen 50	5.etg	Bolig	2 og 28	99,3 m ²	99/2388
SUM 25						2384,8 m²	2388/2388

Hver boligseksjon (ikke seksjon 1) vil få tildelt 1 bod som tilleggsareal til seksjonen. Seksjon 1 har bod i seksjonen. De som har boder i parkeringskjeller har plassering i henhold til disposisjonsplan.

De deler av tomten og bebyggelsen som etter oppdelingen ikke utgjør hoveddeler og tilleggsdeler til den enkelte seksjons bruksenhet, er fellesarealer. Selveierandelen og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameie.

§2. Parkeringskjeller

Det er 30 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. En seksjon kan disponere flere parkeringsplasser.

Det er utarbeidet en disposisjonsplan for parkeringskjelleren. Her fremgår det at alle seksjonene har en parkeringsplass. 5 av seksjonene (13, 18, 20, 23 og 25) har en ekstra parkeringsplass, dvs. de har to parkeringsplasser. Parkering og bruk av parkeringsplasser i parkeringskjelleren skal foregå i henhold til gjeldende disposisjonsplan. Disposisjonsplanen kan ikke endres uten 100 % oppslutning fra alle seksjonene. Gjeldene disposisjonsplan følger som vedlegg til vedtektene.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering av parkeringsplasser dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

I parkeringskjeller er det 2 stk. parkeringsplasser (P2 og P3) som er dimensjonert for forflytningshemmede. P2 disponeres av seksjon 25 og P3 disponeres av seksjon 21. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede. Seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til å disponere HC-plass mot å stille sin egen plass til disposisjon. I praksis gjøres dette ved at seksjon 21 eller seksjon 25 midlertidig bytter parkeringsplass med den seksjonen som har behov for en parkeringsplass for forflytningshemmede. Når behovet opphører bytter en tilbake til gjeldene disposisjonsplan. Seksjon 25 (P2) bytter først, så går det annenhver gang fremover.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Alle gjesteparkeringsplasser er opparbeidet utvendig.

§ 3. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 4. Formålet

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art, og sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

§ 5. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven eller følger av disse vedtekter rår den enkelte sameier som eier over sin seksjon.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøte ved salg, gave, arv, bortleie m.v. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Den enkelte seksjon kan utleies og overdras.

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

Den enkelte sameier har rett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken må ikke være til unødig eller urimelig skade eller ulempe for eiere eller brukere av andre seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at de andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

§ 6. Vedlikehold/bruk av fellesanlegg

Alle felles utgifter fordeles på samtlige sameiere etter sameiebrøken med mindre annet er bestemt nedenfor. Sameiebrøken baseres på 2 388 m².

Drift, vedlikehold og fornyelser av alle felles utearealer skal i sin helhet bekostes av alle sameierne i felleskap. Seksjonseierne har den fulle frihet til å bruke arealet for sin bolig med eventuelt tilleggsareal-grunn til boligen og oppebærer alle eventuelle inntekter som måtte bli etablert på arealet. For øvrig skal fellesarealet være åpent for hele sameiet.

§ 7. Ordensregler/mislighold

Sameierne og evt. leietakere, plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameierne.

§ 8. Sameiernes rett til forandring av egen fasade

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio-, TV- og eller parabolantennor uten samtykke fra styret. Det må heller ikke gjøres bygningsmessige forandringer innvendige eller utvendig, i den utstrekning at dette kommer i strid med offentlige bestemmelser, og kan være til skade for andre sameiere.

§ 9. Organisering av sameiet

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

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon iht. Eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha tre til fem styremedlemmer. En av disse skal være styreleder.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmene kan gjenvelges. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og den underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10. Sameiets øverste organ

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Hver seksjon har en stemme. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 11. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt.

§ 12. Vedtektsendring – Ekstraordinære kostnader

Endring av vedtekter og vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter og /eller ansvar på over 5 % av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 13. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i årsmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke 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. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

§ 14. Rettigheter

Nåværende og fremtidige eiere av seksjon 23/leilighet 401 i 4. etasje har utbyggingsrett på sin terrasse (del av tilleggsarealet) så sant det godkjennes i kommunen – i tillegg så skal resten av taket i 4. etg. (taket over 3. etasje) ikke kunne benyttes til noe formål uten samtykke fra eier av seksjon 23/leilighet 401.

Vedtatt i årsmøte.....

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSAMEIET HÅNESTANGEN 50

§ 1 FORMÅL OG HENSIKT

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Boligsameiet har særlige anvisninger for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring og søppeltømming, disse å anse som en del av ordensreglene.

Sameiets styre skal sikre at pålagt og hensiktsmessig informasjon er tilgjengelig på alle oppslagstavler. Beboere plikter å regelmessig oppdatere seg i henhold til informasjon tilgjengelig.

§ 2 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 3 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder skal ikke opptas med private gjenstander, som klær og sko. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Det er heller ikke tillatt å plassere gjenstander som øker brannenergien.

Private bilder ol. er ikke tillatt å henge opp på vegger i fellesområdene.

Det er tillatt å plassere små ikke brennbare gjenstander rundt egen inngangsdør. Dette må være gjenstander som enkelt kan fjernes dersom andre behov skulle oppstå.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt, dette inkluderer mating av fugler og dyr. For å unngå generell forurensning oppfordres alle beboere til å bidra aktivt og sikre et pent uteareal og skape god trivsel for alle i området.

Uten samtykke fra naboer er det ikke tillatt å henge eller riste tepper eller tekstiler over eller utenfor gelender eller rekkverk. Det samme gjelder spyling og vasking av veranda. Dette gjelder for de som har naboer i etasjer under seg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Røyking i innvendige fellesområder er forbudt.

Det er eget rom i kjelleren forbeholdt sykler, i tillegg til plassene i søppelrommet. Beboere som benytter seg av disse plikter å bidra til orden og renhold der. Sykler som ikke lenger skal brukes må fjernes fra stativene.

Sameiet har egen hjertestarter, denne er plassert i 1. etasje ved hovedinngangen. Beboere oppfordres til å gjøre seg kjent med denne og eventuelt delta på kurs som regelmessig avholdes.

§ 4 SØPPEL-HÅNDTERING

Husholdningsavfall skal sorteres jf. Kristiansand kommunes avfallssystem og anvisninger. Sameiets anvisninger, sorterings system, tømmeplan og regler plikter beboere å gjøre seg kjent med.

Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppel-kontainerne. Der sameiets anviste plasser ikke er tilstrekkelig for korrekt sortering, må beboerne selv frakte dette til gjenvinningsplassen,

Sørlandsparken gjenvinnings-stasjon Sydinga 31, 4636 Kristiansand.

Alle beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en kontainer og kontainerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på gulvet.

Beboere skal oppbevare illeluktende avfall, slik som rester fra sjømat, i sin seksjon (nedfrosset) inntil kort tid før tømming.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra eksempelvis oppussing eller inn- eller utflytting plikter beboerne å levere til gjenvinningsplassen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

§ 5 SEKSJONS ORDEN OG NATTERO

Aktiviteter og støy innen de enkelte seksjoner skal ikke være til sjenanse for andre beboere, og man bør være særlig oppmerksom ved bruk av terrasse. Dette inkludere alle som ellers gis adgang til den enkelte seksjon og eiere skal påse at man ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24.00 og kl 08.00.

Arbeid som medfører støy skal ikke foregå på røde dager eller etter kl 20.00 (uansett dag).

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner tilfredsstillende vedlikeholdt og lovmessig byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter eier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§ 6 PARKERING

Parkering er kun tillatt på eierseksjonens registrerte plass i parkeringsanlegget. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester til beboerne.

Utleie av garasjeplasser skal meldes til styret.

EL-bil lading i parkeringsanlegget: Installasjon av lade punkt skal utføres av godkjent Installatør og påkostes av den enkelte eier. Søknad sendes styret for behandling og godkjenning før installasjon iverksettes. Alle typer lade punkt og bruk av dem skal være forskriftsmessig.

Parkeringskjeller er forbeholdt parkering av kjøretøy og skal ikke unødig brukes for lagring og oppbevaring av eiendeler. Overholdelse av sikkerhetsforskrifter, herunder brannforskrifter, samt fri kjørebane for passasje og manøvrering skal være forskriftsmessig.

Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen.

Det er tillatt å ha stående skap med dører i bakkant av parkeringsplassen, men med en forutsetning om at man ikke overskrider den heltrukne linjen som markerer manøvreringsarealet i midten.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller brannfarlige væsker i garasjeanlegget, og det er heller ikke tillatt å utføre brannfarlige arbeider av noe slag.

§ 7 HUSDYR

Dyrehold er tillatt, med unntak av katt. Den enkelte beboer er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Det gjelder båndtvang i Sameiets fellesareal og tomt. Det anmodes om bruk og vanlig håndtering av hundeposer etc.

Seksjonseiere anmodes om å kontakte styret før anskaffelse av husdyr.

§ 8 DUGNAD

Beboerne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§ 9 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne kan bli erstatningspliktig for skade det oppstår som følge av brudd på husordensreglene. Seksjonseiere er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Ved fremleie plikter eier å føre nødvendig tilsyn og sikre at vedtekter og ordensregler følges.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor eier, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan iverksette sanksjoner og utbedringer og seksjonseier holdes ansvarlig for eventuelle kostnader.

§ 10 DIVERSE

Dersom den enkelte beboer ønsker å sette opp utvendige persienner, hekk, levegg eller lignende for å avgrense balkong, skal dette gjøres i samsvar med styret og naboer. Leveggen eller skjermingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.

Vanning av planter på balkong begrenses slik at vann ikke renner ned på naboer under.

Parabol og andre antennemidler må ikke monteres utvendig på egen eierseksjon.

Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy må skje under rekkverkhøyde.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Utvis varsomhet.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hånestangen 50 mandag 18.05.2026 kl. 18:00 -
Trappeoppgangen i 3. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Fysisk årsmøte

Svein Arild Myklebust ble valgt til møteleder

Arnt Egil Aamodt ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Wenche Nilsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 17 seksjonseiere og 3 godkjente fullmakter representert.

Totalt 20 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Se vedlagte Årsmelding fra styret.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 48 000,-

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 48 000,-

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av revisor

Sameiet har byttet forretningsfører til Bate boligbyggelag. Det anbefales derfor å bytte revisor til KPMG AS som har samarbeidsavtale med Bate.

Vedtak:

KPMG AS velges som revisor for sameiet.

6. Innkomne saker til årsmøte 2026 - Eli Clausen leilighet 102 - vedtektsendring § 9

Se vedlagte pdf fil for forslag til endringer av vedtektene skrevet med uthevet skrift + forslag til endring av budsjett vedr renovasjon + 2 andre items

Forslag til endret ordlyd (vist med uthevet skrift):

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på årsmøte. **Styreleder kan gjenvelges sammenhengende opptil 3 år.** Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. **Styremedlemmene kan gjenvelges sammenhengende opptil 2 perioder (4 år).**

Styrets innstilling:

∴ Det foretas skriftlig avstemning om begge forslagene til vedtektsendringermaksimum virketid 3 år for styreleder.maksimum virketid for 4 år for styremedlemmer∴

Vedtak:

Styreleder kan gjenvelges sammenhengende opptil 3 år: Dette ble nedstemt med 11 mot 9 stemmer.

Styremedlemmene kan gjenvelges sammenhengende opptil 2 perioder (4 år): Dette ble nedstemt med 13 mot 7 stemmer.

Ingen av forslagene ble vedtatt og endringene i §9 blir ikke gjennomført.

7. Innkomne saker til årsmøtet 2026 -Eli Clausen leilighet 102 - vedtektsendring §10

Forslag til endret ordlyd i §10. Teksten tas inn etter listen med saker til behandling på årsmøtet (vist med uthevet skrift):

Før årsmøtet heves skal de vedtak som er fattet i møtet gjennomgås.

Styrets innstilling:

Vi kan gjerne ha en gjennomgang av vedtakene vi gjør før årsmøtet heves. Referatet skal fortsatt godkjennes av møteleder og en av beboerne.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt med 19 mot 1 stemme.

§10 endres ikke.

8. Endring brøkfordeling renovasjonsavgift -Eli Clausen leilighet 102 -

Det foreslås at renovasjon gjøres om fra fordelingsbrøk til 1/25 til lik linje som kostnad for tv/internett, for begge deler er det sameiet som mottar faktura.

Begrunnelse er at renovasjon ikke er en del av fellesutgifter som omhandler drift og vedlikehold av bygget. I tillegg oppfattes dette som mer rettferdig.

Styrets innstilling:

Vedr. forslagens punkt 3 om endring av fordeling renovasjonsavgift har Bate gitt oss følgende tilbakemelding:

Alternativ fordeling av renovasjonsavgiften er ikke aktuelt. Avgiften regnes som en del av driftskostnadene til sameiet, så lenge sameiet mottar fakturaen på vegne av fellesskapet. Kostnadene dekkes derfor via felleskostnadene. I henhold til vedtektene §6 står det at fordelingen skal skje etter brøk. En eventuell endring vil kreve full tilslutning. Det er som regel ikke oppnåelig.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt med 1 mot 19 stemmer.

Forslaget til endringene i renovasjonsavgiften blir ikke gjennomført.

9. Sjøppelhåndtering - forslag fra Christian Kahrs leilighet 305

Ber om at årsmøte stemmer over fortsatt å betale for å sette ut og inn søppeldunker eller om dette kan gjøres av en frivillig gruppe beboere. Besparelsen kan gå inn på et vedlikeholdsfond.

Vedtak:

En frivillig gruppe på 3-4 beboere kan ta på seg ansvaret om å sette ut og ta inn søppeldunker. besparelse kan settes inn på vedlikeholdsfond.

Gruppen består av:

Christian Kahrs, Svein Borgerud, Kjell Runde, Derek Collins, Frank Olsen og Nils Juklerød.

Forslaget ble vedtatt.

Nytt styre må reforhandle avtalen med Ren Glede basert på dette.

10. Kostnad for tv/internett må diskuteres.

Disse har økt selv om det har vært en oppfatning at de skulle ligge fast en periode. Er det rimelig å godta slik økning, kan den forhandles ned?

Styrets innstilling:

Styret mener at det var godt kjent av tilbud fra Telenor ikke inneholdt avtale om fast pris i hele perioden. (jfr forlagets punkt 4) Beboerne ble oppfordret til å stemme over begge alternativene som forelå. Det var ett knapt flertall for å beholde Telenor.

Vedtak:

Styrets innstilling tatt til orientering.

11. Reduksjon styremedlemmer -forslag fra Christian Kahrs leilighet 305

Bes om at årsmøte stemmer over å redusere styre fra 1 styreleder og 4 styremedlemmer til 1 styreleder og 2 styremedlemmer. Må være nok med 3 i styre i et så lite sameie. Styrehonorar kan fordeles slik styreleder 20 000,- og styremedlemmer 12 000,- totalt 44 000,-. En økning til hver enkelt, men en besparelse for sameiet.

Styrets innstilling:

Styret foreslo i årsmøtet 2024 å redusere antall styremedlemmer fra 5 til 4. Dette ble nedstemt.

Det foretas skriftlig avstemning om innkommet forslag i år.

Når det gjelder fordeling av styrehonorar mener styret at dette bør bestemmes av styret fortsatt.

Vedtak:

Det var bred enighet om å beholde dagens ordning med 5 styremedlemmer.

Forslaget ble ikke vedtatt.

12. ADVENTLYS. - forslag fra Nils Juklerød leilighet 202. Endring av ordensreglene.

Hei.

Foreslår at det tilføyes følgende tekst i husordensregel nr 10.

Ønsker noen av beboerne å henge opp adventslys er det kun tillatt med hvite faste lys. Dette betyr at det ikke er tillatt med blinkende og farget belysning.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

13. Diesel aggregat

Vil innkjøp av dieselaggregat som del av beredskapslager ved strømbrydd være en ide? Styret må vurdere pris opp mot typer, nytte etc

Vedtak:

Dette forslaget ble enstemmig nedstemt.

14. Fastsettelse av ansvarsfrihet for styret

Ifht vedtektene § 10 skal ansvarsfrihet for styremedlemmer vedtas hvert årsmøte.

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styreleder og styremedlemmer vedtas.

15. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter

Budsjett for 2026 er lagt opp uten økning av felleskostnadene som vedrører drift.

Det kan imidlertid være behov for å øke felleskostnadene i perioden. Styret foreslår derfor at årsmøtet gir nytt styre fullmakt til å øke felleskostnadene med inntil 5% etter 1.1.27 dersom styret mener det er behov for en økning.

Vedtak:

Styrets forslag til budsjett vedtas av årsmøtet. Dette innebærer uendrede felleskostnader.

Årsmøtet gir nytt styre fullmakt til å øke felleskostnadene med inntil 5% fra januar 2027 dersom styret mener det er behov for dette.

16. Valg

16.1 Valg av styreleder

Styreleder Svein Arild Myklebust ønsker ikke gjenvalg.
Vi velger ny styreleder for ett år.

Kjell Runde er foreslått som styreleder av Svein Borgerrud

Vedtak:

Kjell Runde ble valgt til styreleder for ett år.

16.2 Valg av styremedlem for to år

Arnt Egil Aamodt og Jens Tollerød er på valg. Arnt Egil Aamodt har sagt seg villig til å stille for to år til.

Jens Tollerød ønsker ikke gjenvalg.
Tor Finne er foreslått av Anitha C Vassvåg som styremedlem.

Vi velger to nye styremedlemmer forutsatt at årsmøtet ikke vedtar Christian Kahrs forslag om reduksjon av antall styremedlemmer.

Vedtak:

Arnt Egil Aamodt og

Tor Finne ble valgt til styremedlemmer for to år.

16.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vi har ikke valgt varamedlemmer til styret i Sameiet Hånestangen 50.

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer.

16.4 Valg av valgkomité

Styret foreslår at vi fra nå velger to medlemmer til en valgkomite.

Forutsatt at årsmøtet er enig i styrets forslag om å velge en valgkomite velges to medlemmer til denne.

Vedtak:

Nils Juklerød og

Svein Borgerud ble valgt til valgkomité.

16.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Kjell Runde

Styremedlem: Arnt Egil Aamodt

Styremedlem: Tor Finne

Styremedlem: Anita Gravdal

Styremedlem: Tone H Olsen

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Hånestangen 50

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein-Arild Myklebust (sign.)	18.05.2026
Sekretær	Arnt Egil Aamodt (sign.)	18.05.2026
Protokollvitne	Wenche Nilsen (sign.)	19.05.2026

Årsregnskap 2025

Sameiet Hånestangen 50

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 330 851

Resultatregnskap

Sameiet Hånestangen 50

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Felleskostnader fakturert	1	1 215 355	1 106 909
Sum inntekter		1 215 355	1 106 909
Felleskostnader fordelt	2, 3	1 092 197	996 634
Lønnskostnad	2, 3	26 243	54 768
Sum felleskostnader	3	1 118 440	1 051 402
Driftsresultat		96 915	55 507
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 037	3 600
Annen rentekostnad		35	0
Resultat av finansposter		5 002	3 600
Resultat		101 917	59 107
Årsresultat	4	101 917	59 107
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		101 917	59 107
Sum overføringer		101 917	59 107

Sameiet Hånestangen 50

Side 2



BankID Qualified Signing
Olsen, Tone Hartvigsen
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Tollerød, Jens
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Myklebust, Svein Arild
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Aamodt, Arnt Egil
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Ødegaard, Anita Gravdal
2026-04-26

Balanse

Sameiet Hånestangen 50

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		56 317	43 733
Andre kortsiktige fordringer		93 437	91 523
Sum fordringer		149 754	135 256
Bankinnskudd, kontanter o.l.		296 521	220 018
Sum omløpsmidler		446 275	355 274
Sum eiendeler		446 275	355 274

Sameiet Hånestangen 50

Side 3



BankID Qualified Signing
Olsen, Tone Hartvigsen
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Tollerød, Jens
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Myklebust, Svein Arild
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Aamodt, Arnt Egil
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Ødegaard, Anita Gravdal
2026-04-26

Balanse

Sameiet Hånestangen 50

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		421 376	319 459
Sum opptjent egenkapital		421 376	319 459
Sum egenkapital	4	421 376	319 459
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 119	16 700
Annen kortsiktig gjeld		15 780	19 114
Sum kortsiktig gjeld		24 899	35 815
Sum gjeld		24 899	35 815
Sum egenkapital og gjeld		446 275	355 274

Kristiansand, 24.04.2026

Styret i Sameiet Hånestangen 50

Svein-Arild Myklebust
styreleder

Tone Hartvigsen Olsen
styremedlem

Arnt Egil Aamodt
styremedlem

Jens Tollerød
styremedlem

Anita Gravdal Ødegaard
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Sameiet er ikke skattepliktig.

Note 1 Inntekter

Inntekter	2025	2024
Fakturert felleskostnader til sameierne	872 611	762 617
TV og Internett	150 480	160 145
Vann og kloakk etter måler	186 264	177 647
Viderefakturerte kostnader frys/kjøleskap kjeller	6 000	6 500
Sum	1 215 355	1 106 909

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	23 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	6 768
Sum	26 243	54 768

Pensjonsforpliktelser

Sameiet har ikke egne ansatte, og dermed ikke pliktig til å tegne OTP.

Godtgjørelse til revisor er fordelt følgende

	2025	2024
Revisjonshonorar inkludert mva	10 000	9 688
Sum	10 000	9 688

Note 3 Felleskostnader spesifisert

Kostnadene består av	2025	2024
Tv og Internett	151 731	167 133
Vann og kloakk etter måler	178 707	177 647
Regnskapsfører	73 775	64 478
Revisjon	10 000	9 688
Renovasjon	79 667	68 613
Forsikring	78 154	51 130
Vedlikehold generelt	63 529	59 659
Strøm fellesareal	61 613	58 052
Andre driftskostnader	30 155	19 716
Vaktmester og renhold	113 091	108 825
Service og vedlikeholdsavtaler	90 038	115 429
Utstyr og investeringer	41 756	0
Brøyting	30 820	23 540
Styrehonorar med arbeidsgiveravgift	26 243	54 768
Heiskontroll, service og vedlikehold heis	52 603	41 520
Rep. og vh. bygg inn-/utvendig	28 996	1 994
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	21 899
Porto og kontingent	2 200	2 129
Bankgebyrer	5 364	5 183
Sum	1 118 440	1 051 402



BankID Qualified Signing
Olsen, Tone Hartvigsen
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Tollerød, Jens
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Myklebust, Svein Arild
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Aamodt, Arnt Egil
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Ødegaard, Anita Gravdal
2026-04-26

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	319 459	319 459
Årets resultat	101 917	101 917
Pr 31.12.2025	421 376	421 376



BankID Qualified Signing
Olsen, Tone Hartvigsen
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Tollerød, Jens
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Myklebust, Svein Arild
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Aamodt, Arnt Egil
2026-04-25



BankID Qualified Signing
Ødegaard, Anita Gravdal
2026-04-26



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Hånestangen 50

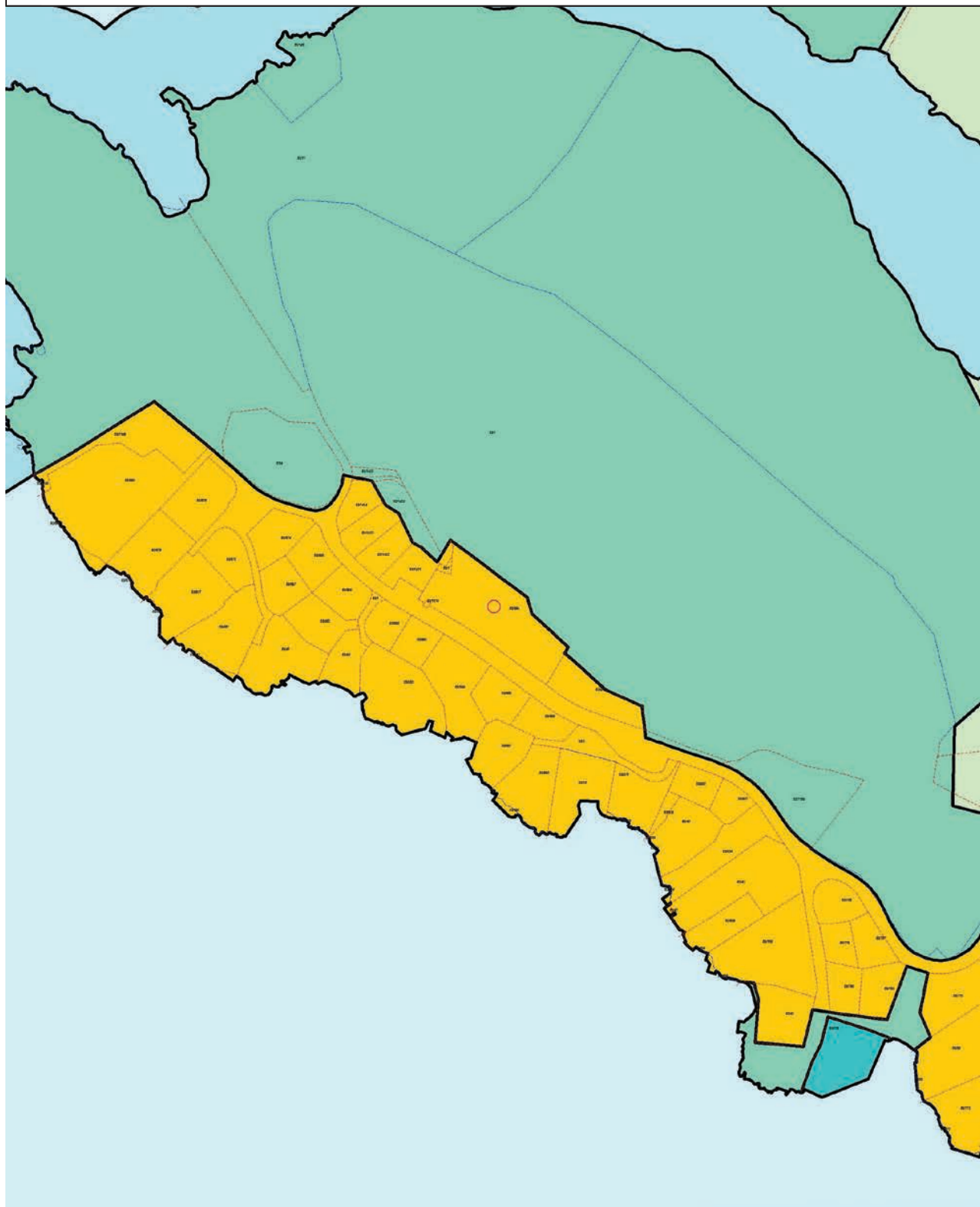
Målestokk: 1:3000

Dato: 22.09.2026

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



 Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Småbåthavn - eksisterende
- ✓  Friluftsområde - eksisterende

 Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000



Område: temakart

Dato: 22.09.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - 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)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

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

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gyteteft - Torsk
- Løssettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

NOTATER

[illegible]

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 