PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
HENRIK WERGELANDS GATE 77B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Husordensregler/vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Henrik Wergelands gate 77 B, 4614
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 521

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4735 **Referansenummer:** YP2061

Autorisert foretak: M2 Takst AS

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

Norsk takst

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

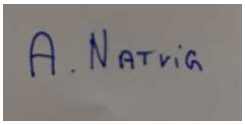
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1962, dagens eier har eid siden 2023. Modernisert leilighet, kjøkken , innredning/kabinett på bad fra 2020. Nyere vinduer og innglasset balkong i borettslaget.

Leiligheten fremstår i lyse/moderne farger. Flott utsikt, meget solrikt og godt utnyttet 2 roms i sentrum med gåavstand til alle ønskelig kvaliteter.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert i rapporten.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

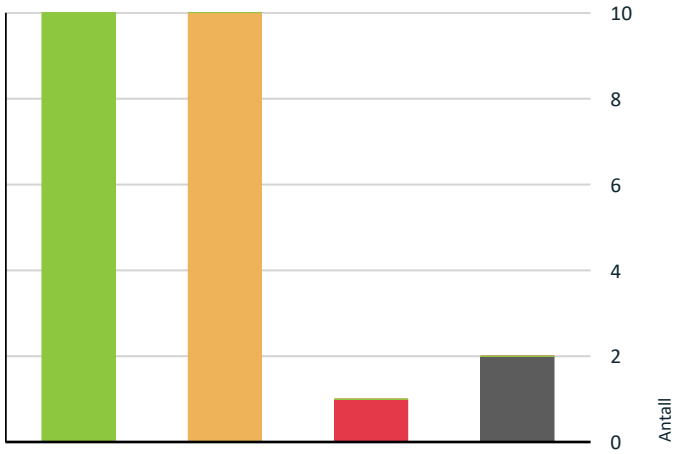
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom er flyttet inn dit kjøkken er på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 5 etasje > Vaskenisje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 5 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Vaskenisje > Vaskenisje generelt** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass, nyere årgang. Valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



OBS ingen barnesikring.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2006. Funksjon OK.
- inngangsdør, laminert overflate. Nyere årgang. Funksjon OK. Ukjent om brann/lydhemmende kvaliteter.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt dekke. Tilfelig valgte skyveglass fungerte OK.

På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnsig kan forekomme.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis litt knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fungerer med avviket. Ved bytte av gulv liknende større oppussing så kan man vurdere utbedring.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Malt murgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

5 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernssluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gis en tg3 fordi det er eldre støpejernssluk uten nyere membranløsning. Sluken må byttes ved neste renovering av rommet for å få tilk gode løsninger/klemring for memrban mm.

Rommet fungerer i praksis siden det er kabinett og liten påkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Ansees ikke økonomisk rasjonelt som enkelt tiltak å renovere rommet pga dette. Estimert kostnad er for full renovering baderom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, innredning og dusjkabinett. Nyere årgang. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Vifte. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

5 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er murveggerr i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



5 ETASJE > VASKENISJE

TG 2 Vaskenisje generelt

Vaskenisje i del av gang,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ideelt sett ønskes vaskemaskin plassert i våtrom med fuktsikre løsninger slik at ved et lekkasje så ville dette gjøre minst mulig skade. Vaskemaskin er plassert i del av gang uten sluk og ideelle løsninger, men det er montert lekkasje sensor som kompenserende tiltak. Lekk sensor er ment å stenge vann ved evt lekkasje. Sensor bør tette jevnlig.

Ingen lufting i nisje, men åpent mot stue slik at noe naturlig luftsirkulasjon har man.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk og sjekk lekk sensor jevnlig.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > VASKENISJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Furugulv. Innredning fra 2017 med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med avviket. Oppsyn filter mm.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og noe rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

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

Tilstandsrapport

Ifølge eier er vann/avløpsrør fra tidligere kjøkken til nytt kjøkken byttet, så kun bad som er eldre.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

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

Ifølge eier er vann/avløpsrør fra tidligere kjøkken til nytt kjøkken byttet, så kun bad som er eldre.

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

TG 2 Ventilasjon

.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lufteventil soverom. Kan oppleves som noe lite luftskifte, bruks oppsyn, lufting via dør og vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksoppsyn.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i gang og av nyere ukjent årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i felles gang og har automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har dokumentasjon på arbeid som er utført i hennes eiertid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Generell anbefaling at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år. Eldre anlegg og ukjent historikk, og det anbefales derav ytterligere egen kontroll.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

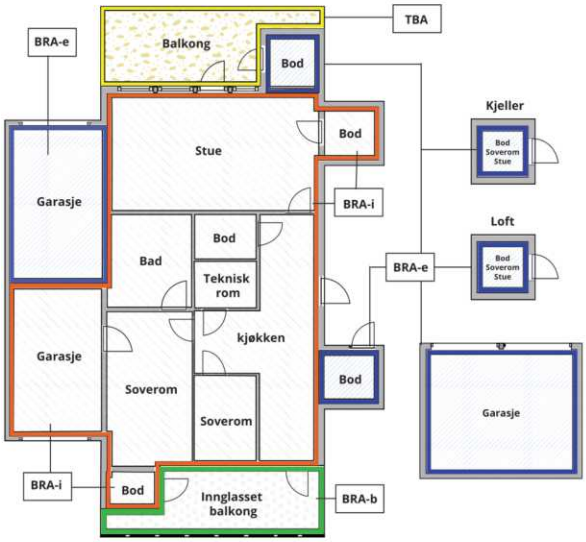
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
5 etasje	36	2	12	50	
SUM	**36**	**5**	**12**		
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal	
5 etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, vaskenisje, entré	Bod i fellesareal	Innglasset balkong

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom er flyttet inn dit kjøkken er på tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Modernisert bad. På faktura og noe egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	36	17

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Elaine Tefera Anderssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	521		0	1238.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Henrik Wergelands gate 77 B

Hjemmelshaver
Kvartal 11 Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVARTAL 11 BORETTSLAG	948378639			Sollie Lena Kamilla Øivand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.09.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YP2061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250501

Selger 1 navn
Elaine Tefera L Anderssen

Gateadresse
Henrik Wergelands gate 77B

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO factor

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 131250501

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn utlegg for vaskemaskin, satt inn elektrisk vifte og stikkontakt
Arbeid utført av	Flaa VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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 skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert i august 2024, la umiddelbart ut middel (Advion gel) og ikke sett noe etter dette.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

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	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250501

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har engasjert Anticimex mot skjeggkre i alle blokkene. Ikke vært observert i leiligheten siden august 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har engasjert Anticimex mot skjeggkre i alle blokkene. Ikke vært observert i leiligheten siden august 2024.

Document reference: 131250501

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250501

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elaine Tefera Linge Anderssen	0bb562d8f73d57d228fbeff63e1e277b65821bd2	17.09.2025 12:15:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250501

- → 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

Boligopplysninger:

BORETTSLAGET KVARTAL 11		V³r ref.:	31/71	Fødselsdato eier:	07.02.1995
Henrik Wergelands Gate 77 B		Type:	Borettslag		
4614 KRISTIANSAND		Eiere:	Elaine Tefera Linge Anderssen		
Organisasjonsnr:	948 378 639	Andelsnr:	71		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 532

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	537
	Renter fellesl³n	417
	Avdrag fellesl³n	244
	Driftskostnader	1 400
	Vedlikehold	37
	Renter fellesl³n	247
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredb³nd	515
	Rengjøring fellesareal	135

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2025 Tot. utg. i kr.: 3 533

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	543
	Renter fellesl³n	421
	Avdrag fellesl³n	247
	Driftskostnader	1 400
	Vedlikehold	37
	Renter fellesl³n	235
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredb³nd	515
	Rengjøring fellesareal	135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 166 894 Gjeld siste ³rsoppg.: 172 575

Klient ajourf. l³n: 21 379 958 Klient gj. s. ³rsoppg.: 22 096 515

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 115040172, Husbanken

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.

Rentesats per 10.09.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 10.09.2025: 13 349 969

Andel av saldo: 112 666

Første termin: 31.12.2007Første avdrag: 31.12.2012 (siste termin 31.12.2037)

L³nenummer: 12133982769, Den Norske Bank

Seriel³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 10.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 10.09.2025: 8 029 989

Andel av saldo: 54 229

Første termin/første avdrag: 26.12.2016 (siste termin 26.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jarl Cavin Nilsen
Adresse:	Kronprinsens Gate 49 4.Etg.
Postnr/-sted:	4614 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 98889213
E-post:	kvartal11@sbblkunde.no

Boligopplysninger:

BORETTSLAGET KVARTAL 11	V³r ref.:	31/71	Fødselsdato eier:	07.02.1995	
Henrik Wergelands Gate 77 B	Type:	Borettslag			
4614 KRISTIANSAND	Eiere:	Elaine Tefera Linge Anderssen			
Organisasjonsnr: 948 378 639					

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2025

Utest³ende saldo:	0				
Felleskostnader:	0	Restanse:	0		
Gebyr:	0	Forskudd:	0		
Rente:	0	Overdekning:	0		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	172 575	Andre inntekter:	380
Annen formue:	13 172	Utgifter:	4 453		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	71	Partialobligasjonsnr:	00071

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	150/914, 150/519, 150/521, 150/823, 150/825
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1762297

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

HUSORDEN/BO REGLER
BORETTSLAGET KVARTAL 11

Sist revidert og vedtatt på generalforsamlingen 20.03.2024.

Bomiljø

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

Nr. 1. Ro og orden

Andelseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og **på balkong.**
Andelseier er også ansvarlig for at hans husstand og alle besøkende som gis adgang til leiligheten, **balkongen** eller eiendommen forøvrig, ikke forvolder ubehag eller ulemper for noen.

Dører til loft og kjeller, samt alle ytterdører skal være låst hele døgnet.
Ytterdører skal ikke åpnes for ukjente som ringer på.

Det skal være ro i leilighetene og **balkong** fra kl. 23.00 til 07.00.

Leking og støy i trapperommene skal ikke forekomme og dører skal lukkes med minst mulig støy.

Sang, høylytt tale og bruk at musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser tillates bare etter særskilt avtale med naboer over, under og ved siden av.

Bruk av drill og snekring skal ikke forekomme etter kl. 21.00 mandag til fredag. På lørdager ikke etter kl.19.00. På søn- og helligdager skal bruken av drill og snekring ikke forekomme. Ellers må slikt arbeid utføres så hensynsfullt som mulig. Det må vises hensyn til naboer.

Det er forbudt å lufte gjennom entredøren.

Kjøkkenvifter skal slås av om natten. Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner, støvsugere, avtrekksvifter og andre støyende apparater omfattes av ro og orden paragrafen.

Nr. 2 Bruken av fellesarealer i kjeller og på loft

Ingen må sette fra seg sykler eller andre gjenstander i ganger eller trapperom på grunn av brannsikkerheten. Unntak gjøres for barnevogner og rullatorer som kan plasseres under trappene ved kjellernedgangen.

La aldri barn være alene på loft eller kjeller.

Sykkelbodene gjelder kun for andelseiere/beboere.

Lagre aldri gassbeholdere i kjelleren, verken store eller små. Les mer på kbr.no.

Nr. 3 Bruken av vaskeriene

Gjør deg kjent med vaskerireglene og følg disse. Instruks for bruk av vaskeriene henger også på eget oppslag ved døra.

VASKETIDER FOR VASKERIET

Dag	Tidspunkt 1	Tidspunkt 2	Tidspunkt 3	Tidspunkt 4
Mandag – Lørdag	0700 – 1100	1100 – 1500	1500 – 1900	1900 – 2300
Søndag	Stengt	1100 – 1500	1500 – 1900	Stengt
Andre helligdager	Stengt	Stengt	Stengt	Stengt

VASKERIREGLER.

Vaskeriet må ikke brukes utenom de gjeldende vasketider. Alt utstyr skal behandles pent. Vaskeriet skal kun brukes av og for beboere i Borettslaget Kvartal 11.Det er kun de som vasker som kan bruke vaskeriet i de angitte tidspunkter.

Beboere som ikke har vasketid, har ikke lov til å låse seg inn, og skal heller ikke oppholde seg eller ha eiendeler der. Dette gjelder ikke bruk av tørkerom i Kronprinsens gate 49.

Beboere som har satt seg opp på vasking og ikke startet vaskingen på angitt tidspunkt, mister retten til å vaske etter 1 time. Andre beboere har da muligheten til å bruke vaskeriet.

Vasketid bestilles kun med merkelåser på tavla utenfor vaskerommene. Låsene skal være merket med navn og bruksenhetsnummer (bolignummer), for eksempel «Kari Nordmann H0201.»
Det er kun lov å bruke en hengelås pr. andelseier.

Det er begrenset hvor mye tøy som kan behandles i maskinene. Ved overbelastning kan maskinene ødelegges.

Beboere som er ferdig med vaskingen skal fjerne vaskemerket fra tavlen slik at andre kan benytte vaskeriet.

Det skal gis beskjed til styret dersom det er ting i vaskeriet som bør repareres.

Etter bruk av vaskeriet skal følgende gjøres:

- Rengjøring av alle maskiner
- Rengjøring av lofilter
- Feie opp rusk og rask fra gulvet
- Slå av alle sikringsbrytere og lys
- Ta vekk merke på vasketavlen

Nr. 4 Bruken av balkongene

Flaggstenger, markiser, antenner eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra borettslagets styre.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Dersom en vil tørke småvask på balkongen, skal tøyet henges under kanten.

Balkongvinduene skal være lukket når balkongen ikke er i bruk.

Rengjøring av balkongen må gjøres med støvsuger, feiekost eller lett fuktig klut. Blomsterkasser må plasseres på innsiden av balkongen. Blomster urner og lignende med fukt under seg, må ikke stå på balkongdekket uten lufting under.

Fliser må legges med fall mot front av balkongen for å kunne lede vann til dreneringshull. Fliser eller fuger må ikke dekke drenering i front av balkong.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene, kun elektrisk og gassgrill.

Sigarettsneiper må ikke kastes ut fra balkongene.

Nr. 5 Rutiner for søppel

Avfall skal ikke oppbevares i bodene, verken på loft eller i kjeller. Større ting, rester etter ombygging og oppussing og lignende må fjernes/kjøres bort av den enkelte for egen regning.

Avfall skal ikke lagres i bodene eller i fellesrom.

Maling, olje og annet spesialavfall leveres til gjenvinningsstasjon.

Nr. 6 Husdyrhold

Der er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er fastsatt i Lov om borettslag (borettslagsloven). Hunder skal leies i bånd i trapper. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Borettslaget Kvartal 11.

Nr. 7 Bruken av utvendige fellesarealer

Hagemøbler som settes ut i områdene er til fri benyttelses for alle andelseiere/beboere. Ta gjerne med kaffen ut på møblene ute, når det blir for varmt inne på balkongen.

Vern om plener og beplantninger.

Det må ikke settes kjøretøy, hengere og lignende på gårdsplass eller veier. Bilparkering er forbudt på borettslagets eiendom, og biler kan bli fjernet for eiers regning og risiko.

Legg ikke ut mat til fugler eller katter, dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Nr. 8 Ansvar for brannsikringsutstyr

Andelseier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyr som hører til boligen fungerer til enhver tid. Mislighold kan føre til at andelseieren blir holdt økonomisk ansvarlig.

Brannslange eller pulverapparat skal følge leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Nr. 9 Bruksoverlating

All form for utleie av andelsleilighet skal informeres om til borettslagets styre.

Korttidsutleie under 30 døgn i løpet av ett kalenderår må **informeres skriftlig til styret via mail kvartal11@sbblkunde.no.**
Langtidsutleie utover 30 døgn i løpet av ett kalenderår må **søkes om på sobo.no**
(Min side→Min bolig→Utleie) for hvert nye leieforhold.

Andelshaveren har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget får av hans framleiere.

Leietakere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Nr. 10 Nøkler, porttelefon og navneskilt på dør og postkasse

Det finnes ikke reserve- eller universalnøkler i borettslaget.
Beboer må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner eller familie hvis uhellet skulle være ute.

Navneskilt på porttelefon, postkasse og entredør er den enkeltes ansvar.

Nr. 11 Generelt

Alle beboere i borettslaget samt besøkende plikter å etterkomme disse reglene (også parkering av biler).
Brudd på reglene vil bli påtalt av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for andelseieren ved at det blir gjort tiltak som kan føre til fraflytting.

Ved innflytting skal husordensreglene utleveres til andelseieren/beboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene, og følge disse.

Vedtekter

For Kvartal 11 borettslag org nr. 948 378 639

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17.04.1986, sist endret den 21.3.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kvartal 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Dersom andelseier ikke overholder vedlikeholdsplikten for varmtvannsberedere, kan styre kreve innbetalt egenandel og forsikringsmessig aldersfradrag ved forsikringsskade. Det skal kun nyttes autoriserte fagfolk ved VVS og elektriske installasjoner i leiligheten.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer. Styret kan også ha opp til 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET KVARTAL 11 onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Thon Partner Hotel (i Markens, inngang fra Kristian 4des gate).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Stian Remme v/SØBO ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ine Mari Bredesen ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ravi Kumar ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
24 tilstedeværende, 4 fullmakter. 28 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Vis hensyn

Husk dette er et bygg som er lytt!!!

vis hensyn.

Vedtak:
Styrets innstilling:

Styret gjør her oppmerksom på at dette allerede er å finne i husordensreglene.

Styrets innstilling tas til orientering.

4.2 Arbeid / oppussing

Ved arbeid som medfører støy, eksempelvis oppussing bør det gis nabovarsel.
Henge opp lapp i egen oppgang og tilgrensende oppgang.

Vedtak:

Styret innstiller på at denne setningen blir inntatt i husordensreglene: " Ved oppussing eller annet arbeid som medfører støy bør det henges opp en lapp som informerer om dette i god tid før arbeid igangsettes ".

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

4.3 Saker til generalforsamling

1.) Vedr. skadedyr bekjempelse (skjeggkre/sølvkre). Det er oppfordret til å kjøpe limfeller, men jeg tror at for å bli kvitt problemet bør vi tenke mer systematisk og grundig. Flere skadedyrbekjempere, samt Folkehelseinstituttet, oppfordrer til å bruke forgiftet åte i kombinasjon med andre metoder. Med limfeller og andre metoder kan hver leilighet måtte ut med flere tusen kroner. Sjansene er også store for at vi ikke kommer til å bli skikkelig kvitt skadedyrene.

2.) Mellom garasjene og blokkene HW 77A og B er det lite lys, noe som merkes spesielt i vintermånedene. Jeg vet ikke om det er kommunen som har ansvaret her eller oss.

<u>Generelt spørsmål:</u>
Utgangsdør, HW 77B. Jeg finner ofte denne døra åpen når jeg drar på jobb, samt på kveldstid. Døra er lukket, men altså ikke låst. Jeg har sjekket låsen, men alt fungerer - det er som om den ikke vil lukke seg helt. Hva er skjedd med den?

Vedtak:

1. Styret har allerede satt i gang prosessen angående skjeggkre.

2. Styret har sendt henvendelse til kommunen.

3. Styret arbeider videre vedrørende inngangsdøren.

Enstemmig vedtatt.

4.4 Diverse for 2025 til drøfting på generalforsamling

1. **Framdriftsplaner** for styret 2025?
2. **Plen** foran HWgt 77 A og B er hundetoalett for hunder som blir luftet i HW gt av beboere andre steder?
3. **Inngangspartier** i HW gt 77 A og B oppgraderes/males?
4. Tema om beboeres manglende engasjement i borettslagets gjøremål diskuteres på generalforsamlingen?

Vedtak:
Generalforsamlingen drøftet, styret arbeider videre angående hekk og innganspartipunktene. Enstemmig vedtatt.

5. Saker fra styret

5.1 Nytt nøkkelsystem – Trygghet og kontroll for alle beboere

Hvorfor bør vi bytte låssystem?

Borettslagets nåværende låssystem har vært i bruk i mange år og er nå modent for utskiftning. I løpet av denne tiden har **utallige nøkler kommet på avveie**. Vi vet **ikke hvor mange kopier som eksisterer**, eller hvem som har dem. **Tidligere beboere, håndverkere og andre med midlertidig tilgang kan fortsatt ha nøkler** – og det kan bety at uvedkommende har adgang til både fellesarealer og leiligheter.

Hvis noen mister en nøkkel i dag, **må hele låssystemet byttes ut** for at vi skal være helt sikre på at uvedkommende ikke har tilgang, men dette blir ikke gjort fordi det er for dyrt. I stedet fortsetter vi å bruke et gammelt låssystem hvor vi **ikke har kontroll på hvem som faktisk har tilgang**.

Hva betyr dette for deg?

Mister du en nøkkel? Ingen problem!

En tapt nøkkel kan misbrukes av hvem som helst. Med iLOQ sperres den umiddelbart, og du får en ny **uten at låsen må byttes**.

Bare beboere har adgang

I dag vet vi ikke hvor mange kopierte nøkler som finnes. Med iLOQ er dette umulig – **ingen kan lage kopier uten tillatelse**.

Én nøkkel til alt

Med iLOQ trenger du **bare én nøkkel** for å låse deg inn i **bygget, postkassen, leiligheten, boden, sykkelrommet og vaskeriet**.

Lavere kostnader for borettslaget

Låsbytter er kostbare. Med iLOQ slipper vi dette – **mistede nøkler sperres digitalt, og du får en ny uten at hele låssystemet må endres**.

Ingen batterier – varer lenge

iLOQ er **vedlikeholdsfritt** og krever **ingen batterier eller ledninger**. Systemet genererer strøm selv når du bruker nøkkelen.

Økt sikkerhet for alle

- **Gamle nøkler blir ugyldige** – tidligere beboere og håndverkere mister automatisk tilgang.
- **Full kontroll på adgang** – uten behov for overvåking.
- **Ingen uvedkommende i bygget** – økt trygghet for alle.

Kostnaden per boenhet anslås til rundt 9 000 kr inkl. mva., og dette dekker hele oppgraderingen. Borettslaget har allerede nødvendige midler oppspart til å gjennomføre tiltaket.

Vedtak:

Det ble vedtatt å bytte låssystem som beskrevet i innkallingen. Postkasselåser vil ikke bli byttet. Estimert kostnad ca. kr. 6.700,- per boenhet som vil bli dekket av oppsparte midler. Vedtatt med 27 stemmer, 1 stemt blank.

5.2 Tilfluktsrom med alvorlige mangler – Oppgraderes til minstekrav

Tilfluktsrommene i borettslaget ble kontrollert av AS Norfo 5. juli 2024, og rapportene viser at de har betydelige mangler som gjør at de **ikke oppfyller verken dagens krav eller kravene som gjaldt da byggene ble oppført, i henhold til 1948-forskriften**. De viktigste funnene inkluderer:

- **Skader på nødutganger og slusedører**, hvor enkelte dører er i så dårlig stand at det anbefales utskifting fremfor reparasjon.
- **Manglende eller feil utført tetting** av utsparinger rundt rør og kabler.
- **Manglende nødlysanlegg og nødvendig utstyr** som tørrklosetter, stavlykter og utbrytingsutstyr.
- **Manglende skilting, merking av installasjoner og oppdaterte drifts- og klargjøringsinstrukser**.

Styret har innhentet budsjettkalkyler for nødvendige oppgraderinger av tilfluktsrommene, og den totale kostnaden er estimert til ca. **1 370 000 kr inkl. mva**. som i snitt utgjør ca. **12 500 kr pr. boenhet.**

I tillegg kommer utbedring av inngrepene som er gjort i søyler og drager i forbindelse med nye avløpsrør som ikke er godkjent utført i Henrik Wergelands gate 77 og Kristian IVs gate 80.

Det er **klart og tydelig** at borettslaget er pliktig til å vedlikeholde tilfluktsrommene i:

- **Kristian IVs gate 78**
- **Kristian IVs gate 80**
- **Henrik Wergelands gate 77**

Det er fortsatt noe usikkerhet rundt kravene til vedlikehold av tilfluktsrommene i **Henrik Wergelands gate 75** og **Kronprinsens gate 49**. **Imidlertid utgjør oppgraderingen av disse to rommene samlet sett mindre enn 5 % av den totale kostnaden for prosjektet.**

På grunn av denne lave kostnaden anser styret det som en selvfølge at også disse rommene oppgraderes sammen med de øvrige, slik at alle tilfluktsrommene i borettslaget er i forsvarlig stand.

Vedtak:

12 stemmer for, 13 stemmer mot og 3 blanke stemmer. Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.220 000 Styret får fullmakt til å fordele summen internt. Vedtatt med 27 stemmer for, en blank.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Thorbjørn Andersen trekker seg som styreformann.

Vedtak:
Jarl Cavin Nilsen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

Jarl Cavin Nilsen, 1 år igjen. Stiller som styreleder.

Ine M. Bredesen, 1 år igjen.

Nadja Ulriksen, går ut av styret.

Stian Tønseth, går ut av styret.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Ine Mari Bredesen, ikke på valg. 1 år igjen av sin periode.

Nina Høigilt ble valgt som styremedlem for 2 år.

Ravi Kumar ble valgt som styremedlem for 2 år.

Sevleta Memic ble valgt som styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Glenn Arne Ringdal er ferdig med valgte periode.

Vedtak:
Thorbjørn Andersen ble valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomite ved siste generalforsamling, og det foreligger ingen forslag til ny valgkomite.

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Protokoll for BORETTSLAGET KVARTAL 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Remme (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Ravi Kumar (sign.)	30.03.2025

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Henrik Wergelands gate 77B

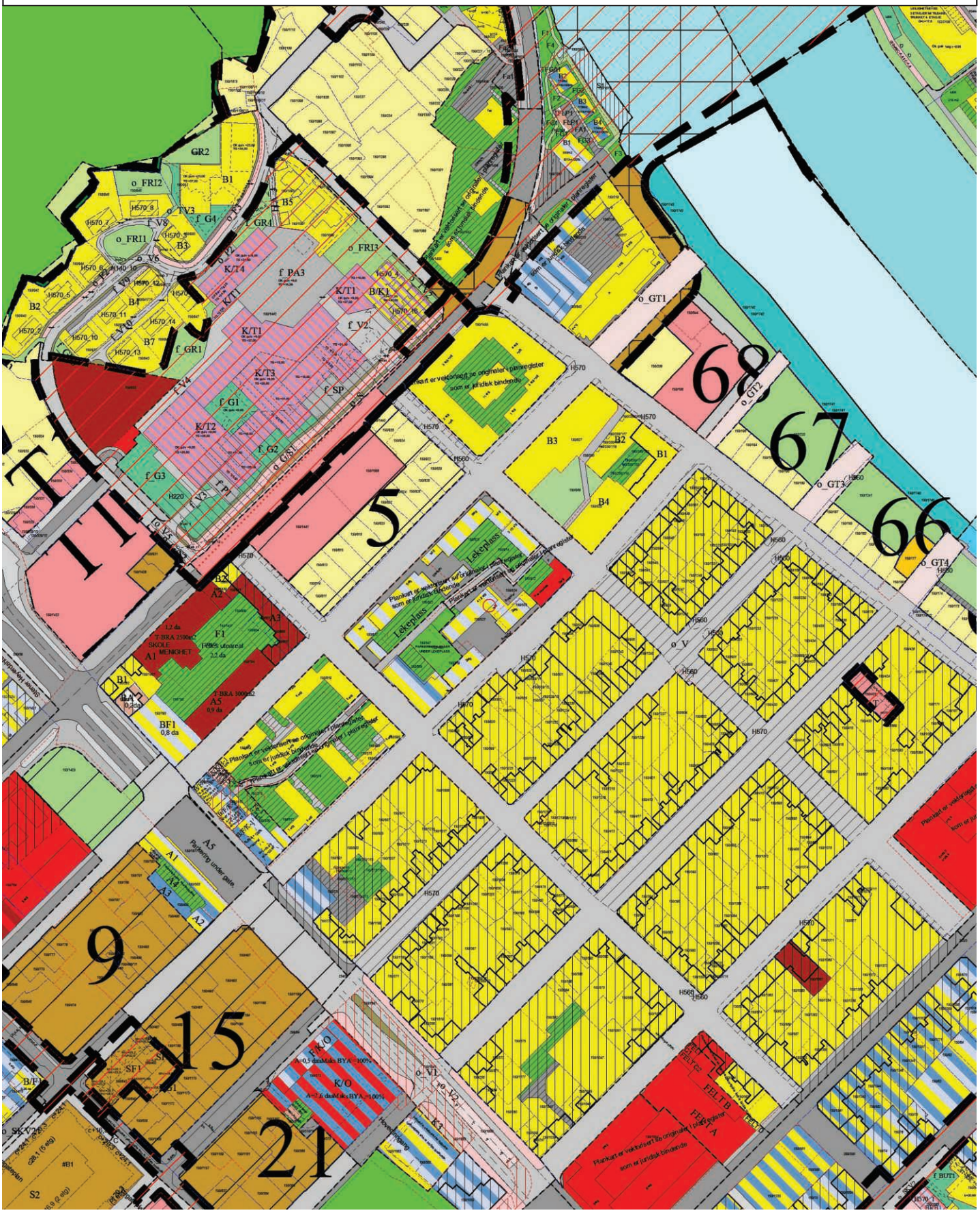
Dato: 22.04.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 75 KVARTAL 11 OG 12

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for kvartalene 11 og 12, Kristiansand kommune.

Stadfestet O4. O6. 1957,
endring stadfestet O9. O4. 1986 av Kommunaldepartementet,
endring av § 5 stadfestet av Fylkesmannen 22. O4. 1974.

---

§ 1.

Det regulerte området er begrenset av byggelinjene for Holbergsgate - Kristian 4. des gate - Elvegaten - Henrik Wergelandsgate. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, veier og åpne arealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 3.

Bebyggelsen kan i henhold til hva som er bestemt i § 5 innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, kontorer, bedrifter og annen virksomhet som etter byplanrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Byplanrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til andre strøk som anses å være mere tjenlige.

§ 4.

1. Innenfor tomtegrensene skal bebyggelsen gis den form og utstrekning som vist på planen.

2. Tallet på bygningene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningene kan ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midt av kjørebanen rett ut fra høyestliggende hushjørne og må ikke overstige:

For 1	etj. hus	gesimshøyde	3,2O m,	mønehøyde	(byggeh.)	4,OO m
" 2	" "	"	6,OO m,	"	"	7,5O m
" 2 1/2	" "	"	7,OO m,	"	"	8,5O m
" 3	" "	"	8,5O m,	"	"	9,OO m
" 3 1/2	" "	"	9,5O m,	"	"	11,5O m
" 4 1/2	" "	"	12,5O m,	"	"	15,OO m
" 5	" "	"	13,5O m,	"	"	16,OO m

Maksimal gesimshøyde gjelder for alle 4 sider av bygningene untatt hvor bygningene støter opp til et like høyt eller høyere bygg.
Den del av bygningene som ligger over den tillatte gesimshøyde skal holdes innenfor en linje som danner 45 grader med horisontalen med skjæringspunkt i gesimshøyde av ytre veggliv. Garasjebygg og andre 1-etasjes bygg skal ha flatt tak, på andre bygg må takvinkelen ikke overstige 15 grader.

3. Fra bestemmelser i punkt 1 og 2 kan byplanrådet tillate mindre avvikelser når det ikke medfører ringere lysforhold og er tilrådelig for bebyggelsens utseende som helhet. Byggehøyden må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

§ 5.

1. På tomtene kvartal 11, nr 1,2,3,5,7,8, og kvartal 12 nr. 1,2,3,5,6 kan oppføres boligbygg.

2. Butikker, kontorer o.a. virksomhet i henhold til bestemmelsene i § 3, kan i den utstrekning byplanrådet anser det berettiget, innredes i 1. etasje på tomtene 1, 3, 7, 9, og 1O i kvartal 11 og nr. 1,2 og 6 i kvartal 12. I 2. og 3. etasje på tomtene 9 og 1O i kvartal 11 kan innredes kontorer.

3. Tomt 6 i kvartal 11 og tomt 4 i kvartal 12 er forbeholdt til offentlige eller halvoffentlige institusjoner, henholdsvis husmorskole og gamlehjem med anledning til å innrede enkelte leiligheter for personer som er knyttet til vedkommende institusjon.

§ 6.

1. De åpne arealer mellom bebyggelse, vegger og gater skal parkbehandles og gis en tiltalende utforming. I forbindelse med byggeanmeldelser må planen for slike anlegg med angivelse av tørkestativer, søppelkasser, sykkelstativer o.s.v. forelegges parkvesenet og byplankontoret til godkjennelse.

2. Gjerder tillates ikke, dog kan i enkelte tilfeller, for å tilgodese le- og solplasser og til avkjerming av tørkeplasser o.l. tillates oppsatt lavere murer, pergola eller liknende gjerde med beplantninger når de ikke er til hinder for den felles utnyttelse av friarealer og gis en tiltalende utforming. I alle tilfeller må sådant gjerde godkjennes av parkvesenet og byplankontoret.

3. Tomten 4, 11 og 12 i kvartal 11 og 7 i kvartal 12 skal disponeres til lekeplass for barn.

§ 7.

1. Før anmeldelse av et byggearbeid behandles kan byplanrådet forlange fremlagt fasadeoppriss for hele den tilstøtende sammenhengende bebyggelse.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider, untatt de partier som i sin helhet vil bli dekket av tilstøtende bygg.

3. Farger på hus skal godkjennes av byarkitekten.

§ 8.

Byplanrådet skal ved behandling av anmeldte byggeprosjekter ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen i kvartalet får en harmonisk utforming.

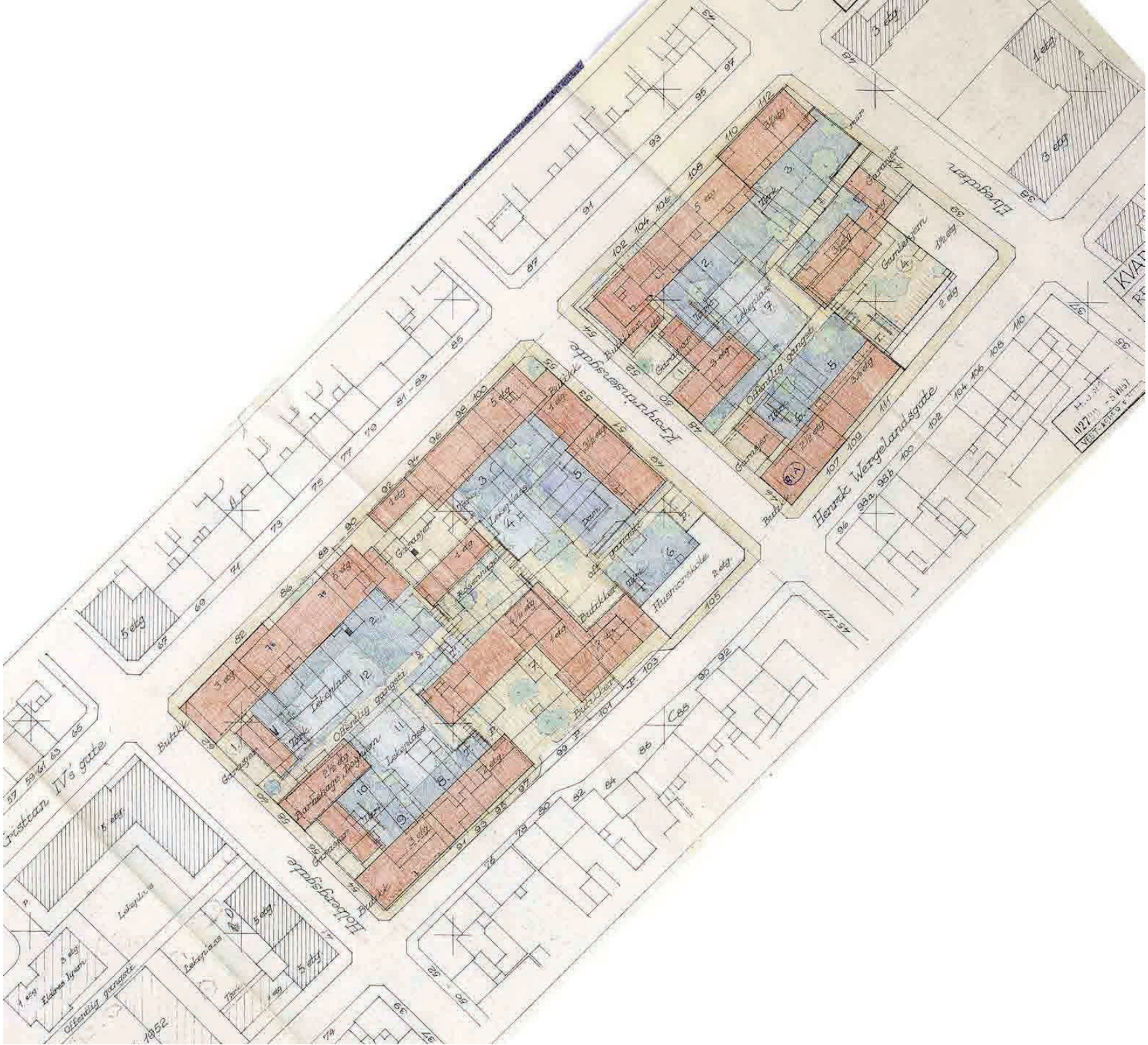
§ 9.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de

alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 1O.

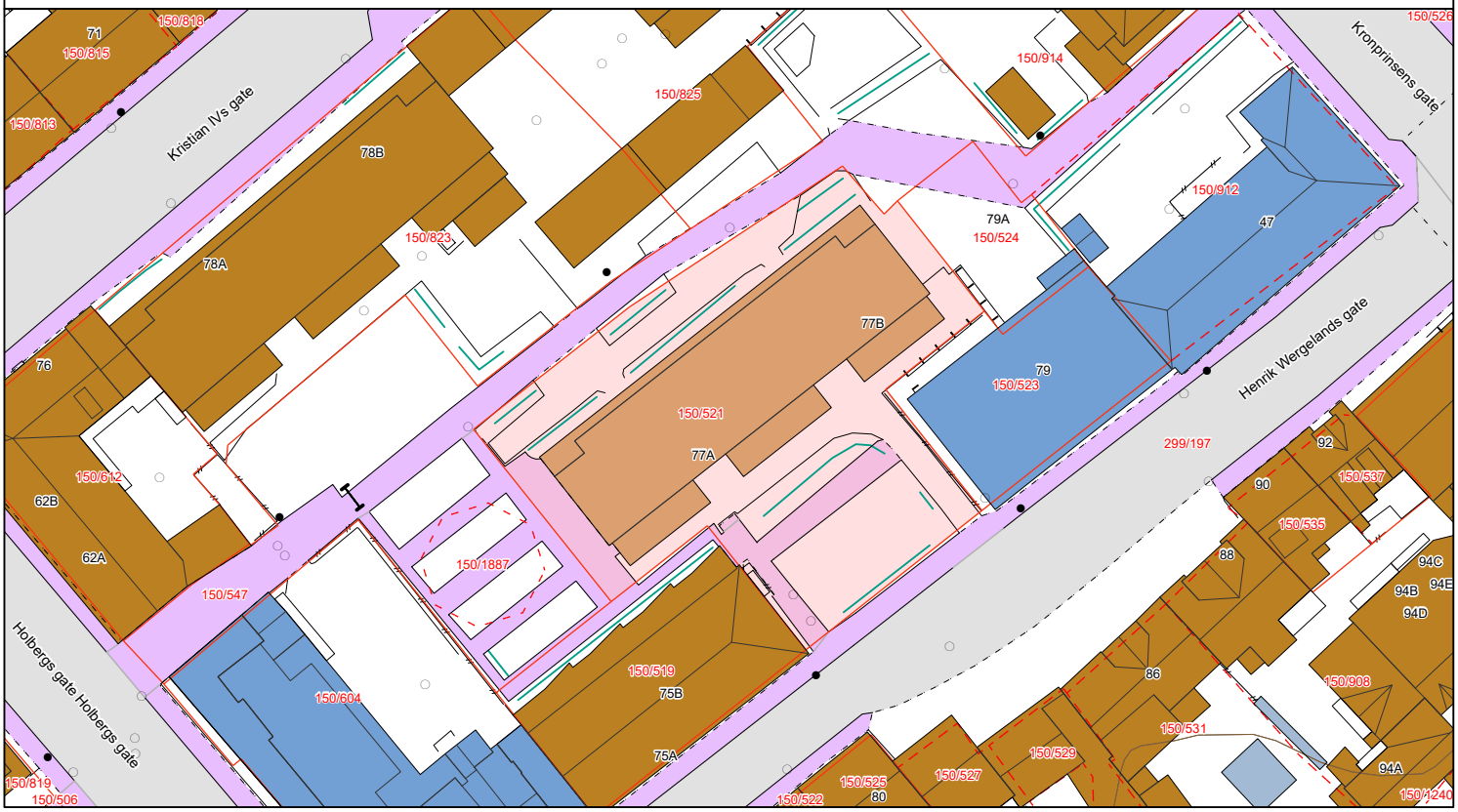
Etter vedtektens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.


Kristian IVs gate
Holbergsgate
Lilleggaten
Henrik Wergelandsgate
Lekeplass
Offentlig garasje
Garasjer
Butikk
Barnehage, Bedriftsbarnehage
Husmorskole
Garasjeanlegg
Offentlig gangsti
Lekeplass
Garasjer
Butikker
Garasjeanlegg
Offentlig garasje
Garasjer
Garasjeanlegg
Garasjer
Garasjeanlegg
Garasjer
Garasjeanlegg

Oversiktskart

Adresse: **Henrik Wergelands gate 77B, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/521/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1238 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025



Matrikkelkart

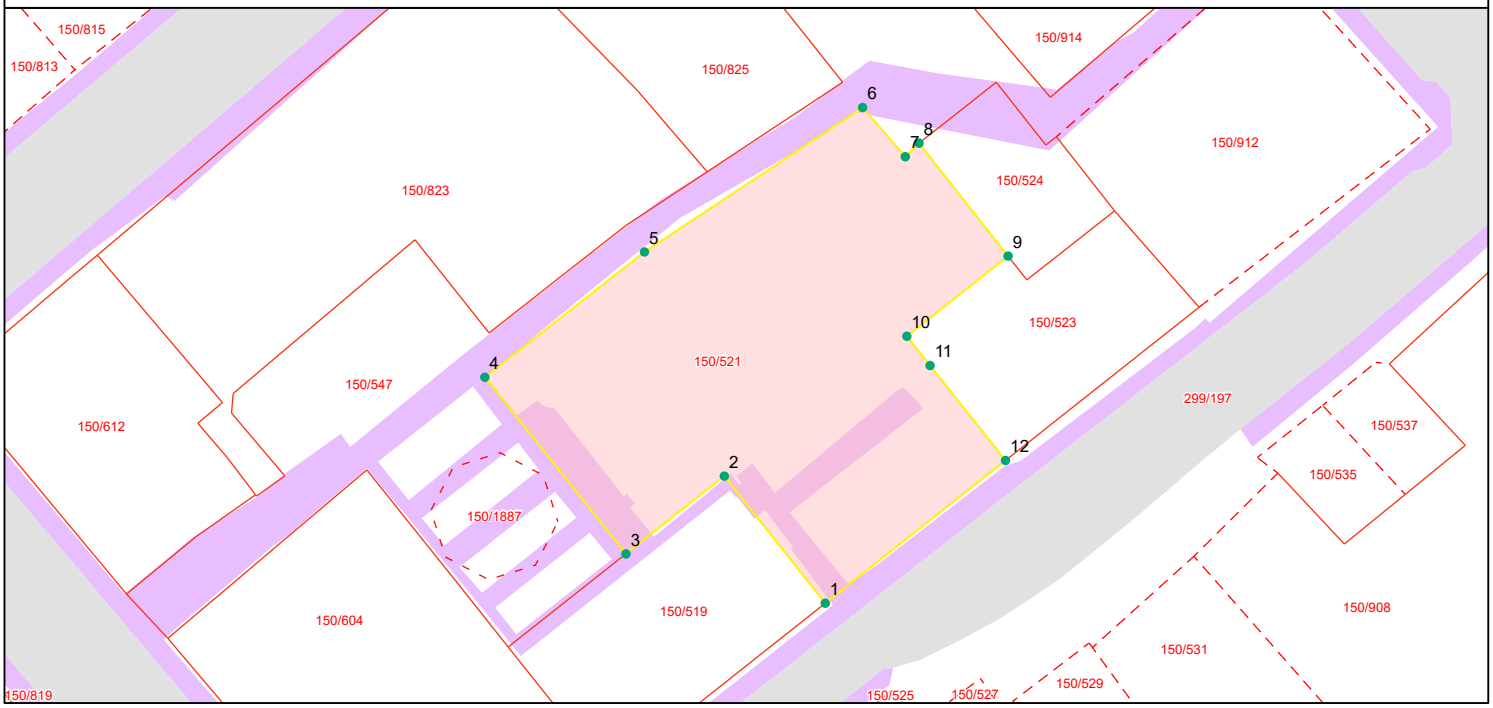
Adresse: **Henrik Wergelands gate 77B, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/521/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1238 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1238 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466806.25	88223.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.17	0
2	6466818.14	88214.09	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.72	0
3	6466810.86	88204.91	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	21.13	0
4	6466827.38	88191.74	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.96	0
5	6466839.1	88206.64	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	24.43	0
6	6466852.6	88227	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.09	0
7	6466848	88230.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	1.81	0
8	6466849.27	88232.26	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.44	0
9	6466838.71	88240.57	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	12.06	0
10	6466831.21	88231.12	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	3.49	0
11	6466828.48	88233.29	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	11.33	0
12	6466819.6	88240.34	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	21.48	0

Henrik Wergelands gate 77B

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	5 min 2.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	5 min 0.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Linje 10	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	16 min 1.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Kronprinsensgate	1 min
Coop Extra Parken Krsand	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	7 min
Vitusapotek Elefanten - Kristiansand	6 min
Lillemarkens Vinmonopol	9 min

SPORT

Tordenskjoldsgate flerbruksløkke	4 min
Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	4 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	5 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

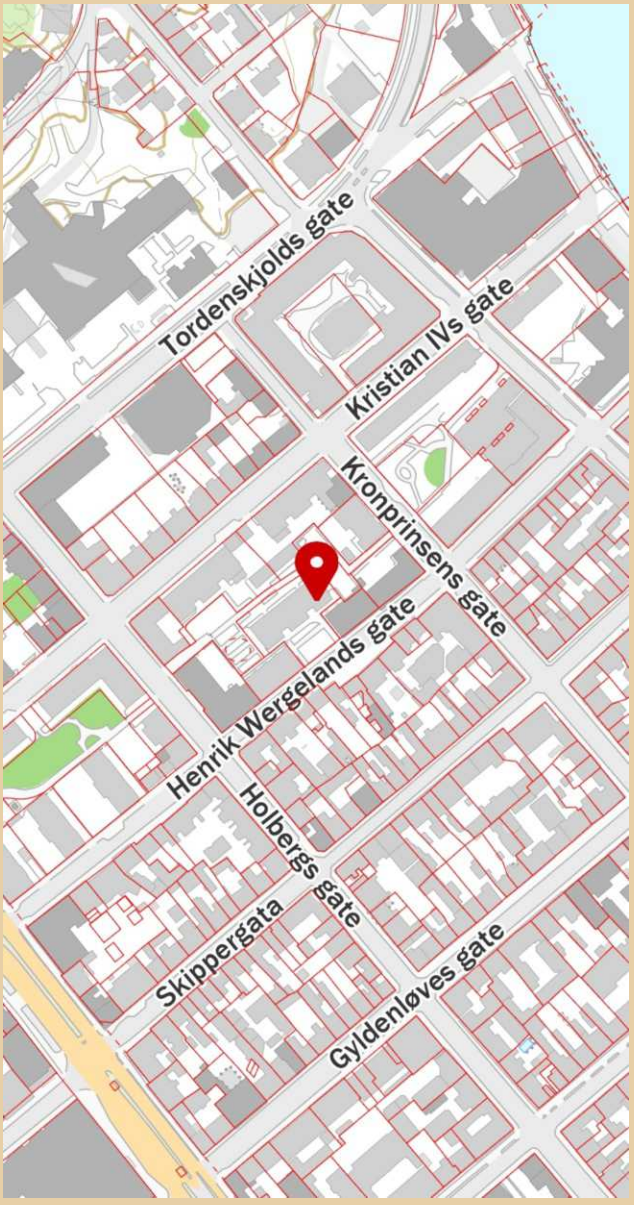
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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 el. Låses boder, uthus el. 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.