PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HÅNESTANGEN 50

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hånestangen 50, 4635 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 884, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1581 **Eiendomsverdi ref nr:** FE1301

Foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i 2015. Innvendig er det ikke gjort oppussing siden leiligheten ble bygd. Innvendig trenger gulv og vegger oppussing/renovering. Tilbygd innglasset balkong er ikke fagmessig bygd og fremstår ufagmessig. Det er bla valgt enkle løsninger når det gjelder foldedører og aluminiums dør. Undertegnede vil anbefale at dersom ikke innglasset balkong rustes opp, bør dette området tilbakeføres til sik dette var før den innglassede balkongen ble bygd. Det er gjort en enkel kostnadsberegning, dvs budsjettpris, over kostnaden for tilbakeføring. Denne er beregnet til å være mellom kr. 250.000 og kr. 300. 000,- En opprusting vil ha en budsjettpris på mellom kr. 550.000,- og kr. 650.000,- Priser er ca. priser.
Alle dører ut fra seksjonen må gås over.

For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

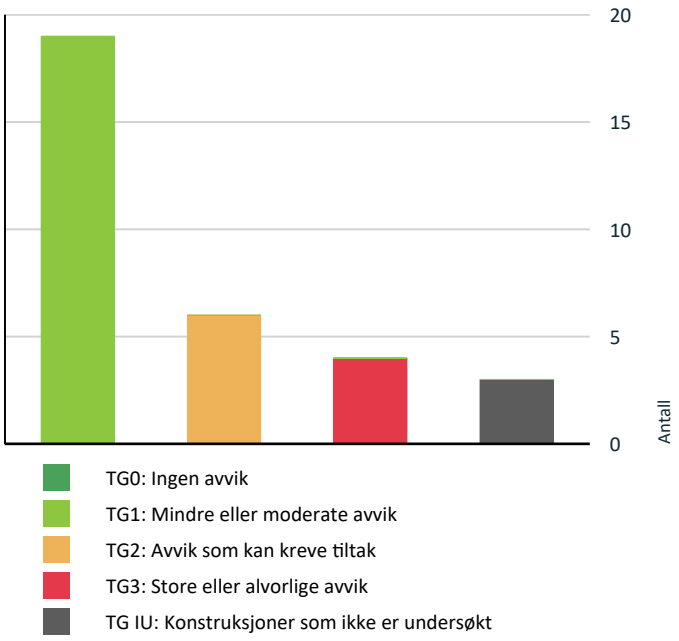
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

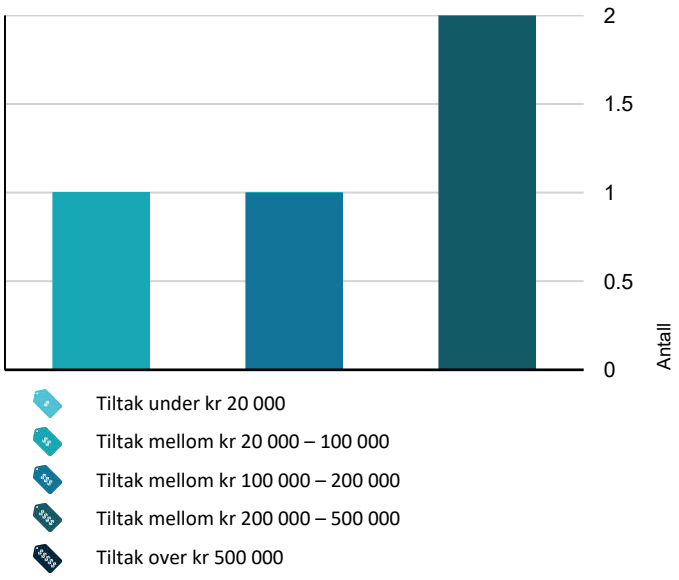
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig/leilighet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 3 og 2 lags glass. Noe slitte karmer. Enkelte vinduer bør justeres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.







TG 3 Dører

Kommentar

Glasslister på dører med aluminium beslag er løsnet og falt av. Disse må monteres. Alle dører med aluminiums beslag må gås over og beslag og glasslister justeres og remonteres. Øvrige dører må gås over og justeres. Aluminiums dør ut fra innglasset belkong har åpning mellom karm og dørblad. Foldedører er dører med en enkel utførelse og er mer egnet til å bruke i uisolerte boder/utestuer enn til oppvarmede rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.
• Andre tiltak:

Alt av dører må gås over og justeres. Aluminium dør og foldedører er enkel og slitte. Disse bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse på taket til etg. under. Terrasse bord i tre. Råte i flere/mange terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Råte i flere/mange terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadede terrassebord bør skiftes.





TG 3 Andre utvendige forhold

Kommentar

Hele fløyen som er bygd som en innglasset balkong er ufagmessig bygd. Her vil undertegnede anbefale at leiligheten tilbakeføres til slik denne var før den innglassede balkongen ble bygd. Dvs fra vegglivet inn til kontor og utover. Eller bygge om hele den innglassede balkongen. Det har tidligere vært lekkasje i taket i hjørnet inn mot opprinnelig veggliv. Skader i tak og i parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hele fløyen som er bygd som en innglasset balkong er ufagmessig bygd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fløy anbefales å bygges om eller at den fjernes og denne delen tilbakeføres til slik den var før den innglassede balkongen ble bygd.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Kommentar

Gulver er slitte. Alle gulver bør slipes opp eller fornyes. Fuktmerker nede på vegger i stue. Ikke målbar fukt på disse plassene på befaringsdagen. Vegger bør pusses opp. Det har tidligere vært lekkasje i tak i stue. Denne er utbedret. Det er et lokk i himlingen rett ut fra kjøkken. Dette er etablert for å kunne måle fukt i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Noe ujevne gulv. Gulv heller noe og går noe opp og ned.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Enkelte dører tar i karmen og må justeres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Fliser på gulv og vegger.

Tilstandsrapport







4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Kommentar

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Kommentar

Gulv i dusjen noe nedsenket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Kommentar

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar

Utstyr fungerte ok. Spesial toalett e rikke testet.





4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar

Ok avtrekk og tilluft til badet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Ikke målbar fukt i vegg mellom bad og entre.



4. ETASJE > BAD 2

Generell

Kommentar

Fliser på gulv og vegg.



4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Del av gulv inne for dusjvegger er nedsenket. Dusjvegg går fra vegg til vegg og del av gulv innenfor dusjvegg er ikke nedsenket og fall til sluk er her begrenset.





4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Utstyr fungerte ok.



4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk og tilluft fungerte ok.



4. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Dusj ligger ut mot felles gang og vaskerom.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Fliser på gulv. Oppkantfliser. Baderomsplater på vegger.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Ikke målbar fukt i plater på veggen.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Ca. 2,5 cm. høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk som ligger inn under teknisk anlegg.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk ligger inn under teknisk installasjon. Sluk er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Utstyr fungerte ok.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk og tilluft virket ok.



4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Vanninstallasjoner ligger mot vegg til fellesområdet og mot baderom og kjøkken.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Innredningen virket ok ut fra alder. Ikke målbar fukt i skap under vasken.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk fungerte ok.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Ingen synlige lekkasjer i rør i rør skap.









TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Ingen synlige lekkasjer i avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

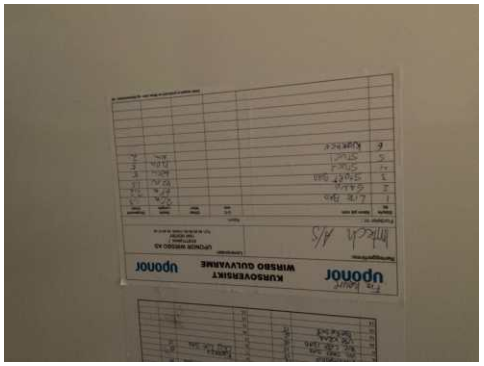
Kommentar

Tilstandsrapport

Teknisk anlegg er plassert på vaskerom. Dette anlegget er ikke kontrollert, Det er imidlertid ingen feilmeldinger på displayet på befaringsdagen.











TG IU Varmtvannstank

Kommentar

Det antas at vart vann kommer fra teknisk anlegg på vaskerommet. Det e ringen synlige lekkasjer i forbindelser med dette anlegget på befaringsdagen.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Skap til vannbåren varme på vaskerommet. Ingen synlige lekkasje ri skapet på befaringsdagen. Drenering ut fra skapet til vegg som leder vann til gulv på vaskerommet.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

El anlegg fra byggetiden. Automatsikringer.

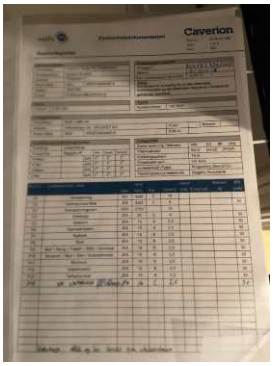
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei





Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. El kontroll bør derfor utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

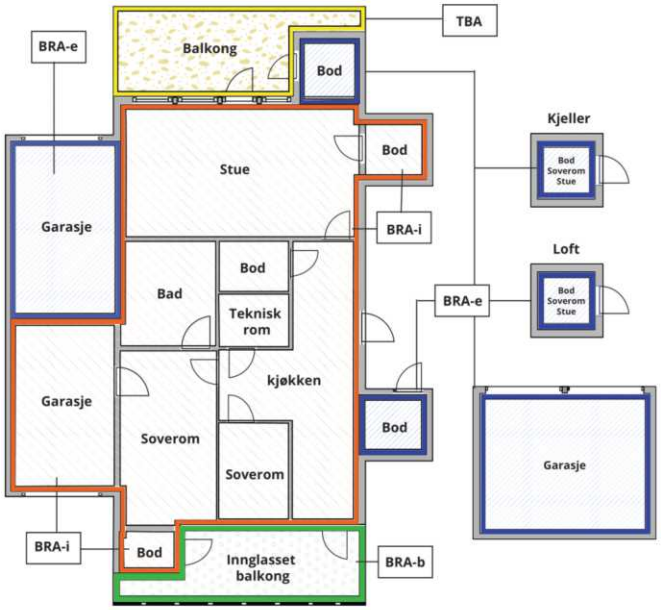
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	136		33	169	125
Kjeller		5		5	
SUM	**136**	**5**	**33**		**125**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Vindfang, entré, soverom, walk-in closet, bad, bad 2, vaskerom, stue, kjøkken, kontor/soverom, kontor/innglasset veranda		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Inga Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	884		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hånestangen 50

Hjemmelshaver
Solberg Steinar Johan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Kun en enkel egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260044

Selger 1 navn
Arvid Kjærvik

Gateadresse
Hånestangen 50

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Steinar Johan Solberg

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Steinar Johan Solberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260044

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det har vært en mindre lekkasje i taket som er tatt hånd om av styret i Sameiet Hånestangen 50 v/styreleder. Styreleder vil kunne opplyse nærmere om dette forhold.

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: 131260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
arvid kjærvik	93d2f79774f753f3d7d3d6c451674d3898f19674	10.02.2026 08:47:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260044

- 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:

Sameiet Hånestangen 50
Hånestangen 50
4635 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 2343/23
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Steinar Johan Solberg

Organisasjonsnr: 915 330 851
Seksjonsnr: 23

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 091

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 442
Tilleggsytelser:	TV-pakke	499
Måler:	Vann: 40300113 (138 - 23)	150

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 6 131

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 442
Tilleggsytelser:	TV-pakke	539
Måler:	Vann: 40300113 (138 - 23)	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Svein-Arild Myklebust
Adresse:	Hånestangen 50
Postnr/-sted:	4635 KRISTIANSAND S
Telefon:	Mob.: 92096923
E-post:	mykleb2@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2026

Utestående saldo: 0

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 63/884 - seksjon:23
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	xxxxxxxx

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	214
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg (14 og 15)		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 173

Fasiliteter:

- Sameiet består av 25 seksjoner
- Sameiebrøk er vedtatt i årsmøte og avviker fra grunnbok.
- Avregning på vann
- Tilrettelagt for el-bil lading
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Sameiet Hånestangen 50
Hånestangen 50
4635 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 2343/23
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Steinar Johan Solberg

Organisasjonsnr: 915 330 851

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Utestue 34 m2 korrigert nov 22

V E D T E K T E R
for
Sameiet Hånestangen 50 i Kristiansand kommune

§1. Eierandelene

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

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

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

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

§2. Parkeringskjeller

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

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

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

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

Alle gjesteparkeringsplasser er opparbeidet utvendig.

§ 3. Alminnelige bestemmelser

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

§ 4. Formålet

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

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

§ 5. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

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

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

Den enkelte seksjon kan utleies og overdras.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meldes til sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.
Den enkelte sameier har rett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken må ikke være til unødig eller urimelig skade eller ulempe for eiere eller brukere av andre seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at de andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

§ 6. Vedlikehold/bruk av fellesanlegg

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

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

§ 7. Ordensregler/mislighold

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

§ 8. Sameiernes rett til forandring av egen fasade

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

§ 9. Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.
Styret skal føre protokoll over sine møter og den underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10. Sameiets øverste organ

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

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

På årsmøte behandles:

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

§ 11. Valg

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

§ 12. Vedtektsendring – Ekstraordinære kostnader

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

§ 13. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i årsmøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

§ 14. Rettigheter

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

Vedtatt i årsmøte……..

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSAMEIET HÅNESTANGEN 50

§ 1 FORMÅL OG HENSIKT

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

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

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

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

§ 2 BEBOERNES PLIKT

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

§ 3 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Røyking i innvendige fellesområder er forbudt.

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

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

§ 4 SØPPEL-HÅNDTERING

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

Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppel-kontainerne. Der sameiets anviste plasser ikke er tilstrekkelig for korrekt sortering, må beboerne selv frakte dette til gjenvinningsplassen,
Sørlandsparken gjenvinnings-stasjon Sydinga 31, 4636 Kristiansand.

Alle beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i en kontainer og kontainerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner på gulvet.
Beboere skal oppbevare illeluktende avfall, slik som rester fra sjømat, i sin seksjon (nedfrosset) inntil kort tid før tømming.
Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra eksempelvis oppussing eller inn- eller utflytting plikter beboerne å levere til gjenvinningsplassen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

§ 5 SEKSJONS ORDEN OG NATTERO

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

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

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

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

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

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

§ 6 PARKERING

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

Utleie av garasjeplasser skal meldes til styret.

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

Parkeringskjeller er forbeholdt parkering av kjøretøy og skal ikke unødig brukes for lagring og oppbevaring av eiendeler. Overholdelse av sikkerhetsforskrifter, herunder brannforskrifter, samt fri kjørebane for passasje og manøvrering skal være forskriftsmessig.
Det er kun bilen og bilens naturlige tilbehør som skal anbringes på parkeringsplassen.
Det er tillatt å ha stående skap med dører i bakkant av parkeringsplassen, men med en forutsetning om at man ikke overskrider den heltrukne linjen som markerer manøvreringsarealet i midten.
Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller brannfarlige væsker i garasjeanlegget, og det er heller ikke tillatt å utføre brannfarlige arbeider av noe slag.

§ 7 HUSDYR

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

Seksjonseiere anmodes om å kontakte styret før anskaffelse av husdyr.

§ 8 DUGNAD

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

§ 9 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

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

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

§ 10 DIVERSE

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

Vanning av planter på balkong begrenses slik at vann ikke renner ned på naboer under.
Parabol og andre antennemidler må ikke monteres utvendig på egen eierseksjon.
Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy må skje under rekkverkhøyde.
Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt. Utvis varsomhet.

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

Styret i
Sameiet Hånestangen 50
Revidert i årsmøtet 12.05.2025

Protokoll fra Årsmøte i Sameiet Hånestangen 50, 12.05.2025

Møtet ble avholdt inne på avsatsen i 3. etg.

Følgende saker ble behandlet :

1. Godkjenning av innkalling og eventuelle fullmakter

Innkallingen ble godkjent. 1 fullmakt var kommet inn.
Det ble bemerket at det burde ligge ved et fullmaktsskjema til innkallingen. Dette tas til etterretning.

2. Opprop av fremmøtte sameiere

20 leiligheter var representert (inkl. 1 fullmakt).

3. Valg av møteleder, referent og en utenom styret til å undertegne protokollen

Svein-Arild Myklebust ble valgt til møteleder og Paul Erik Bjørneseth ble valgt til referent.
Finn Olaf Hauge ble valgt til å undertegne sammen med styrets leder.

4. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret

Forsamlingen ga styret ansvarsfrihet.

5. Innkomne forslag

Sikkerhet på bygget

Her kom det opp mange forslag til tiltak

- Forkorte oppetiden for garasjeporten
- Drøye med å kjøre videre før porten lukker
- Gitterdør til sykkelbu
- Kameraovervåking

Styret ble av årsmøtet oppfordret til å jobbe videre med saken.

Endring av Husordensreglenes §3 (privatisering av fellesarealer)

Svein-Arild innledet med en gjennomgang av bakgrunnen for forslaget til endring.
Ordvekslingen etterpå viste at det er svært ulike oppfatninger ang. hva som kan / ikke kan tillates i fellesområder.
På forsamlingens oppfordring legges korrespondansen med KBR ved referatet :

Hei

Det generelle utgangspunktet er, som jeg nevnte under befaringen, at rømningsveier skal være frie for hindringer og at det ikke tilføres noe som kan øke brannenergien, eller øke risikoen for brann i disse områdene.

Under forutsetning av at brannprosjekteringen/brannkonseptet ikke sier noe annet, vil dette bety at man ikke skal etablere noe i disse arealene.

Så må dere selv gjøre vurderingen rundt hvordan dere ønsker å ha det hos dere, tuftet på kravene som nevnt over. Vil også anbefale å tenke gjennom evt. utfordringer ved å «håndheve» reglene dere lander på...

Vennlig hilsen

KRISTIANSANDSREGIONEN BRANN OG REDNING IKS

John Torgeir Roland

Fagansvarlig

Styrets forslag om en innstramning av nåværende ordlyd ble tatt opp til avstemning.
Denne ga følgende resultat :

For styrets forslag : 10 stemmer (vedtatt) Mot : 7 stemmer Blanke : 3 stemmer

Nye Husordensregler legges ved når referatet fra møtet sendes ut.

6. Godkjenning av revidert regnskap for 2024

Regnskap godkjent uten innvendinger.

7. Godtgjørelse til styret og revisor for 2024

Det er fra styret foreslått en godtgjørelse til styret på Kr. 48.000 + arb.g.avgift.
Styret innstiller også på at godtgjørelsen til revisor, Kr. 9.688 godkjennes.
Dette ble vedtatt.
Men det kom opp et spørsmål om man kan gjøre deler av styrehonoraret om til gavekort.
Styret tar dette med videre til regnskapsfører, og vil gjøre det som er gunstigst for sameiet.

8. Budsjett 2025

Det ble fremmet et forslag om å trekke ut renovasjonsutgiftene fra regnskapet og fordele dem med 1/25-del pr. leilighet. Dette vil ikke påvirke total-kostnadene, men gi en litt annerledes fordeling av fellesutgiftene mellom de ulike leilighetene.
Styret vil se på dette, og ta det opp som en sak på neste årsmøte.

Det kom opp et ønske om at både utsmykkingskomiteen og ansvarlige for de ulike vedlikeholds-gruppene melder inn evt. behov for investeringer i forkant av budsjett-oppsettet.

Styrets forslag til budsjett ble vedtatt mot 1 stemme.
Det innebærer en økning av fellesutgifter på 15 %.

9. Valg

Styreleder (for 1 år) : Svein-Arild Myklebust hadde signalisert at han kunne ta gjenvalg. **Gjenvalgt.**

Styremedlem (for 2 år) : Paul Erik Bjørneseth ønsket ikke gjenvalg

Styremedlem (for 2 år) : Tone H. Olsen stilte til gjenvalg om ønskelig

I tillegg til Tone ble Anita Gravdal Ødegaard og Kjell Runde foreslått.

Avstemning om de 2 ledige plassene gav følgende resultat :

Tone H. Olsen 16 stemmer Anita G. Ødegaard 14 stemmer Kjell Runde 10 stemmer

Tone og Anita valgt for 2 år.

Paul E. Bjørneseth

Svein-Arild Myklebust

Finn Olaf Hauge

BankID Signing
Svein-Arild Myklebust
2025-04-08

BankID Signing
Arnt egil Aamodt
2025-04-08

BankID Signing
Jens Tollerød
2025-04-08

BankID Signing
Paul Erik Bjørneseth
2025-04-08

BankID Signing
Tone Hartvigsen Olsen
2025-04-09

Årsregnskap 2024
Sameiet Hånestangen 50

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 330 851

Resultatregnskap

Sameiet Hånestangen 50

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Felleskostnader fakturert	1	1 106 909	1 018 615
Sum inntekter		**1 106 909**	**1 018 615**
Felleskostnader fordelt	2, 3	996 634	909 069
Lønnskostnad	2, 3	54 768	45 640
Sum felleskostnader	**3**	**1 051 402**	**954 709**
Driftsresultat		**55 507**	**63 906**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 600	443
Resultat av finansposter		**3 600**	**443**
Resultat		**59 107**	**64 349**
Årsresultat	**4**	**59 107**	**64 349**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		59 107	64 349
Sum overføringer		**59 107**	**64 349**

Balanse

Sameiet Hånestangen 50

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		43 733	39 686
Andre kortsiktige fordringer		91 523	94 948
Sum fordringer		**135 256**	**134 634**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		220 018	172 757
Sum omløpsmidler		**355 274**	**307 391**
Sum eiendeler		**355 274**	**307 391**

Balanse

Sameiet Hånestangen 50

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		319 459	260 352
Sum opptjent egenkapital		**319 459**	**260 352**
Sum egenkapital	**4**	**319 459**	**260 352**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 700	15 594
Annen kortsiktig gjeld		19 114	31 445
Sum kortsiktig gjeld		**35 815**	**47 039**
Sum gjeld		**35 815**	**47 039**
Sum egenkapital og gjeld		**355 274**	**307 391**

Kristiansand, 31.03.2025
Styret i Sameiet Hånestangen 50

Svein-Arild Myklebust styreleder	Paul Erik Bjørneseth styremedlem	Tone Hartvigsen Olsen styremedlem
Arnt egil Aamodt styremedlem		Jens Tollerød styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

Sameiet er ikke skattepliktig.

Note 1 Inntekter

Inntekter	2024	2023
Fakturert felleskostnader til sameierne	762 617	690 960
TV og Internett	160 145	158 202
Vann og kloakk etter måler	177 647	164 452
Viderefakturerte kostnader frys/kjøleskap kjeller	6 500	5 000
Sum	**1 106 909**	**1 018 615**

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

Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	48 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	5 640
Sum	**54 768**	**45 640**

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt følgende

	2024	2023
Revisjonshonorar inkludert mva	9 688	8 500
Sum	**9 688**	**8 500**

Note 3 Felleskostnader spesifisert

Kostnadene består av	**2024**	**2023**
Tv og Internett	167 133	154 139
Vann og kloakk etter måler	177 647	164 452
Regnskapsfører	64 478	63 716
Revisjon	9 688	8 500
Renovasjon	68 613	61 997
Forsikring	51 130	60 928
Vedlikehold generelt	59 659	61 559
Strøm fellesareal	58 052	65 505
Andre driftskostnader	19 716	41 710
Vaktmester og renhold	108 825	101 069
Service og vedlikeholdsavtaler	115 429	74 431
Brøyting	23 540	27 711
Styrehonorar med arbeidsgiveravgift	54 768	45 640
Heiskontroll, service og vedlikehold heis	41 520	16 132
Rep. og vh. bygg inn-/utvendig	1 994	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	21 899	0
Porto og kontingent	2 130	1 990
Bankgebyrer	5 183	5 229
Sum	**1 051 402**	**954 709**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	260 352	260 352
Årets resultat	59 107	59 107
Pr 31.12.2024	**319 459**	**319 459**

Sameiet Hånestangen 50 — *Budsjett 2025 - forslag til sameiermøte*

	Budsjett 2025 - forslag	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Kommentarer
Inntekter:				
Felleskostnader	kr 920,000	kr 762,617	kr 800,000	Økes med 15 % ift nå. Husleien økes sent - fra, mai eller juni hvert år-
Felleskostnader vann og kloakk avregnet	kr 180,000	kr 177,647	kr 165,000	faktureres direkte
Renteinntekter	kr 4,000	kr 3,600	kr 4,500	Bank renter
Viderefakturerte kostnader	kr 7,000	kr 6,500	kr 6,000	Frys/kjøleskap
Felleskostnader TV og internett	kr 160,000	kr 160,145	kr 170,000	
Sum inntekter	**kr 1,271,000**	**kr 1,110,509**	**kr 1,145,500**	
Kostnader:				
Vann og kloakkostnader etter måler	kr 180,000	kr 177,647	kr 165,000	Faktureres direkte
Vedlikeholdsavtale Nibe varmepumpe			kr -	
TV/Internett	kr 170,000	kr 167,133	kr 170,000	faktureres direkte - 1 ruter i garassjen p betales av sameiet.
Sum viderebelastede kostnader	**kr 350,000**	**kr 344,780**	**kr 335,000**	
Styrehonorar(inkl aga)	kr 55,000	kr 54,768	kr 55,000	
Brøyting, inkl beredskap	kr 35,000	kr 23,540	kr 35,000	Likt som i budsjettert 2024
Renovasjon	kr 80,000	kr 68,613	kr 63,000	ny ordning . Økes ift. regnskap 2024 med 16,6%
Strøm fellesområder	kr 65,000	kr 58,052	kr 70,000	litt lavere enn budsjett 2024 - øknung 12% iflg regnskap 2024
Vedlikehold bygg inn-/utvendig	kr 120,000	kr 83,552	kr 100,000	nye armaturer i garasjen ca kr. 50.000,-
Forretningsfører	kr 65,000	kr 64,478	kr 65,000	ingen økning ift. regnskap 2024
Revisjonshonorar	kr 10,000	kr 9,688	kr 9,000	tilsvarende regnskap 2024
Diverse utgifter	kr 25,000	kr 19,716	kr 50,000	økning 26% ift. regnskap 2024
Vaktmester og renhold	kr 115,000	kr 108,825	kr 105,000	økning 8,5% ift regnskap 2024
Service & vedlikeholdsavtaler	kr 125,000	kr 115,429	kr 90,000	Økning med 8,3% ift. regnskap 2024
Forsikringspremie	kr 70,000	kr 51,130	kr 68,000	
Avsatt til utsmykning	kr 50,000	kr -	kr 50,000	samme beløp som budsjett 2024
	kr -		-	
Service og vedlikehold heis	kr 40,000	kr 39,000	kr 14,000	økning 2,5% ift. regnskap 2024
Årsgebyr brannalarmanlegg	kr 3,000	kr 2,520	kr 3,000	
Kontingent Huseiernes Landsforbund	kr 3,000	kr 2,130	kr 2,000	
Bank, kortgebyr og porto	kr 6,000	kr 5,181	kr 6,000	
Rentekostnad				
Sum alle kostnader	**kr 1,217,000**	**kr 1,051,402**	**kr 1,120,000**	
Resultat	**kr 54,000**	**kr 59,107**	**kr 25,500**	

Basert på budsjettet vil felleskostnadene utgjøre: kr 920,000 / 2437 m2 = kr 378 pr m2 årlig

Felleskostnadene utgjør:

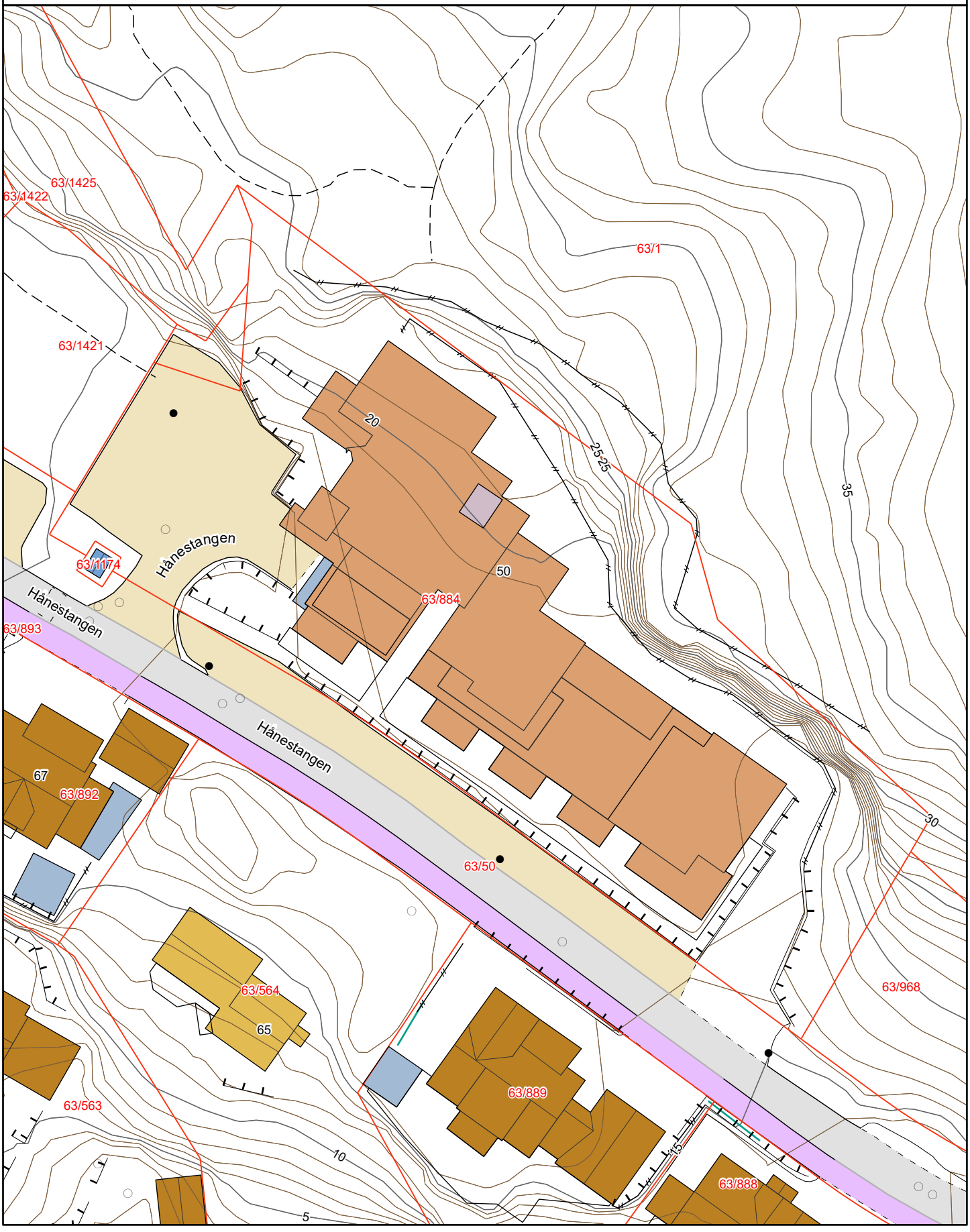
Størrelse	**Årlig**	**Mnd**	**Antall**	**Årlig**
81 m2 leilighet	30,579	2,548	9	275,207
82 m2 leilighet	30,956	2,580	2	61,912
84 m2 leilighet	31,711	2,643	1	31,711
86 m2 leilighet	32,466	2,706	2	64,932
95 m2 leilighet	35,864	2,989	1	35,864
96 m2 leilighet	36,241	3,020	3	108,724
99 m2 leilighet	37,374	3,114	1	37,374
120 m2 leilighet	45,302	3,775	3	135,905
126 m2 leilighet	47,567	3,964	1	47,567
147 m2 leilighet	55,494	4,625	1	55,494
173 m2 leilighet	65,310	5,442	1	65,310

Oversiktskart

Adresse: **Hånestangen 50, 4635 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/63/884/0/23**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2831 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.02.2026

N



Hånestangen 50

Nabolaget Hånestangen/Vigvollåsen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Heståsen skole (1-3 kl.) 188 elever, 9 klasser	24 min 2 km
Brattbakken skole (4-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	4 min 2.6 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	8 min 3.4 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	8 min 3.3 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 214 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Planteskolen Linje A2, M2, N2	13 min 1.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 8.9 km
Kristiansand Kjevik	14 min

BARNEHAGER

Rakkerungan barnehage (0-5 år) 24 barn	15 min 1.2 km
Jordbærveien barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min 1.7 km
Timenes Gårds- og naturbarnehage (... 22 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hånni	19 min
Kiwi Hånes	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 2026

VARER/TJENESTER

Rona Senter	6 min
Apotek 1 Rona	6 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	9 min

SPORT

Berhus balløkke	18 min
Hånesbanen	20 min
Randesund fysio og Tr.senter	14 min
Adrenalin Kristiansand	5 min

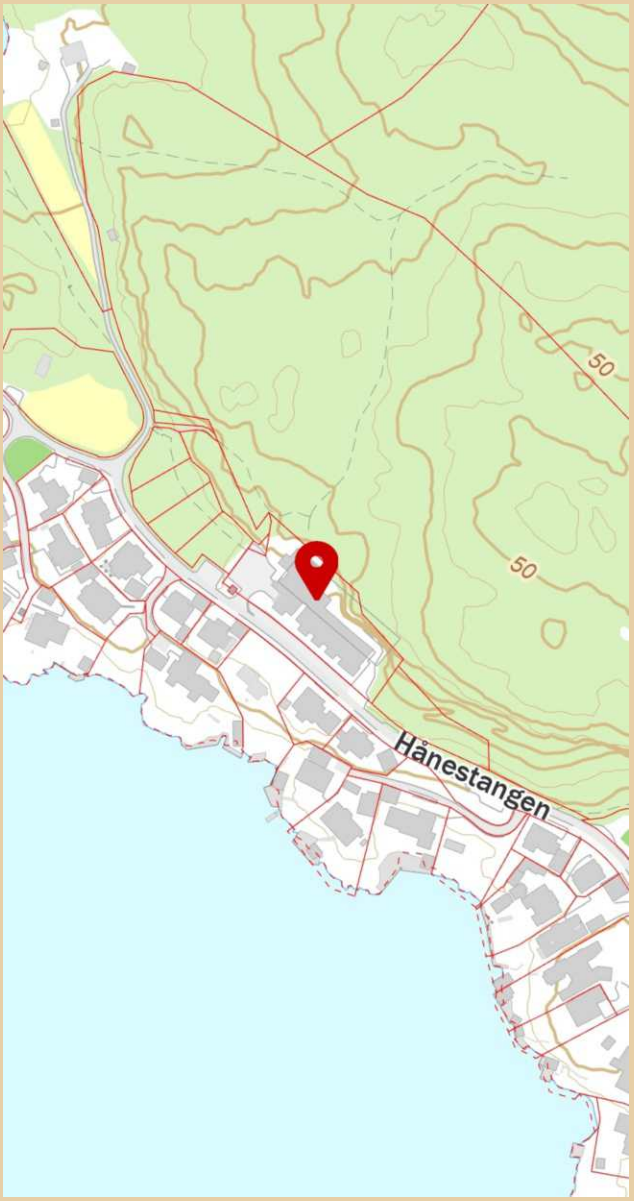
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hånestangen 50, 4635 Kristiansand S
Gnr. 63, Bnr. 884, Snr. 23, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
