

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 47 640,-
Total ink omk.: Kr 1 837 640,-
Felleskostn.: Kr 2 410,-
Selger: Per Åsmund Sandåker

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 20/23 kvm
Tomtstr.: 1272 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1335
Snr. 49
Oppdragsnr.: 1411260101

Lys og praktisk 1-roms med god standard - Midt i hjertet av sentrum med felles takterrasse

Velkommen til Tollbodgata 46 - En arealeffektiv 1-roms leilighet midt i hjertet av Kristiansand! Her bor du urbant og sentralt, med alt av byliv og servicetilbud rett utenfor døra. Leiligheten passer godt for deg som ønsker en smart førstegangsinvestering eller et praktisk utleieobjekt.

Leiligheten har en enkel, men funksjonell planløsning med separat kjøkken og bad. Det er heis i bygget, bod i kjeller og tilgang til en solrik, felles takterrasse med flott utsikt over byen.

Her bor du i gangavstand til caféer, butikker, treningssentre og kollektivtransport - og med kort vei til både UiA, Sørlandsparken og Bystranda.

Ta kontakt for visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	45
Energiattest	51
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 20 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 20 kvm Entrè, stue/kjøkken og bad.

BRA-e: 3 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1272 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med asfaltert og rolig bakgård. På taket av blokken er det stor takterrasse med flott utsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral og urban beliggenhet med kort vei til alt av fasiliteter. Kristiansand har å by på.

Gangavstand til treningssenter, matbutikker, Aquarama, Markensgate, Kilden, Nupenanlegget m.m.

Kort vei til Baneheia og Odderøya for de som vil bruke fritiden i frisk luft. Baneheia, som ligger på nordsiden av Kvadraturen, har flere turløyper, stier og stikkveier med variert terreng. Perfekt for store eller små joggeturer.

Bystranda, som ligger like ved, er det anlagt sandstrand, klatrenett, sittegrupper, fiskeplasser, bordtennisbord og mye mer. Bystranda har fått en eksklusiv utmerkelse,

Blått Flagg, som kun er tildelt 5 strender i Norge. I tillegg er stranda vertskap til Norges beste strandfestival, Palmesus.

Busstopp med hyppige avganger til blant annet UiA like utenfor døren.

Adkomst

Se vedlagte kart for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Aktiv Eiendomsmegling-skilt på fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

Leiligheten befinner seg i byggets 3.etg. og har følgende innhold: entré, kjøkken, stue og bad. Det følger med bod i kjeller.

I tillegg har man tilgang til felles vaskerom i kjeller.

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

Standard

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1996. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malt hovedytterdør.

Innvendige overflater

Innvendig er det parkett på gulv og tapet på vegger. Himlinger har malte plater.

Etasjeskiller er utført i betongdekke. Innvendige dører er malte tredører.

Bad/våtrom

Badet har gulv med vinylbelegg og vegger med våtromstapet på tapetserte plater.

Himling med malte plater. Det er plastsluk og vinylbelegg som fungerer som tettesjikt.

Badet er utstyrt med servant i innredning, toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkken med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger og avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkeringsplasser leies ut av sameiet. Ellers gateparkering etter gjeldene regler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 3034215

Diverse

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

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Strømforbruk er inkludert i felleskostnader. Faktisk forbruk blir avregnet hvert år.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

1 500 (Postkasse skilt og søppelavgift via sameie)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

47 640 (Omkostninger totalt)

59 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 837 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 849 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 852 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 284 150 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 136 600 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/102

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt, vaktmester, internett, forskudd strøm, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Fordeling av kostnader:

Felleskostnad: 2160

Internett: 150

Forefallende arbeid: 100

Det legges også på forskudd strømforbruk på 550,-. Total faktura med felleskostnader kommer på 2.960,-/mnd. Strøm avregnes etter faktisk forbruk, engang per år

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 410

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tollbodgata 46

Organisasjonsnummer

989 424 548

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke kunne ferdes i fellesarealene med unntak av ferdsel til og fra leiligheten. Det er båndtvang på sameiets område hele året. Husdyreier plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine husdyr omgående. Da sameiet består av 101 boenheter samlet på et lite område, vil allergiplager bli vurdert som sjenanse. Styret ser helst at husdyr unngås. Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler, henge opp fuglematere/fuglenek, på sameiets område

Forretningsfører

Forretningsfører

DKS AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1335, seksjonsnummer 49 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/1335/49:

01.11.1938 - Dokumentnr: 2673 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1986 - Dokumentnr: 14606 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:560

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335

Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1997 - Dokumentnr: 12182 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:561

TIL KJØREPORT

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2000 - Dokumentnr: 14671 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1332

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2004 - Dokumentnr: 22388 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1332

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 11953 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1991 - Dokumentnr: 13632 - Målebrev

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 11953 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/102

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon f.o.m. 1 t.o.m. 102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1519700 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1335 Snr:49

13.01.2006 - Dokumentnr: 843 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1332

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 14.07.95. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Murbyen, datert 17.06.98.

Reguleringsformål: Bolig/kontor.

Kommunedelsplan: Kvadraturen og vestre havn, datert 12.02.2014.

Andre opplysninger: Plan under arbeid i nærområdet: Kvartal 47-Kongens gate skole, saksbehandler Sund 382 43 227

Forbehold: Kommuneplan er ikke nøyaktig i forhold til formålsgrensen.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 80 785

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

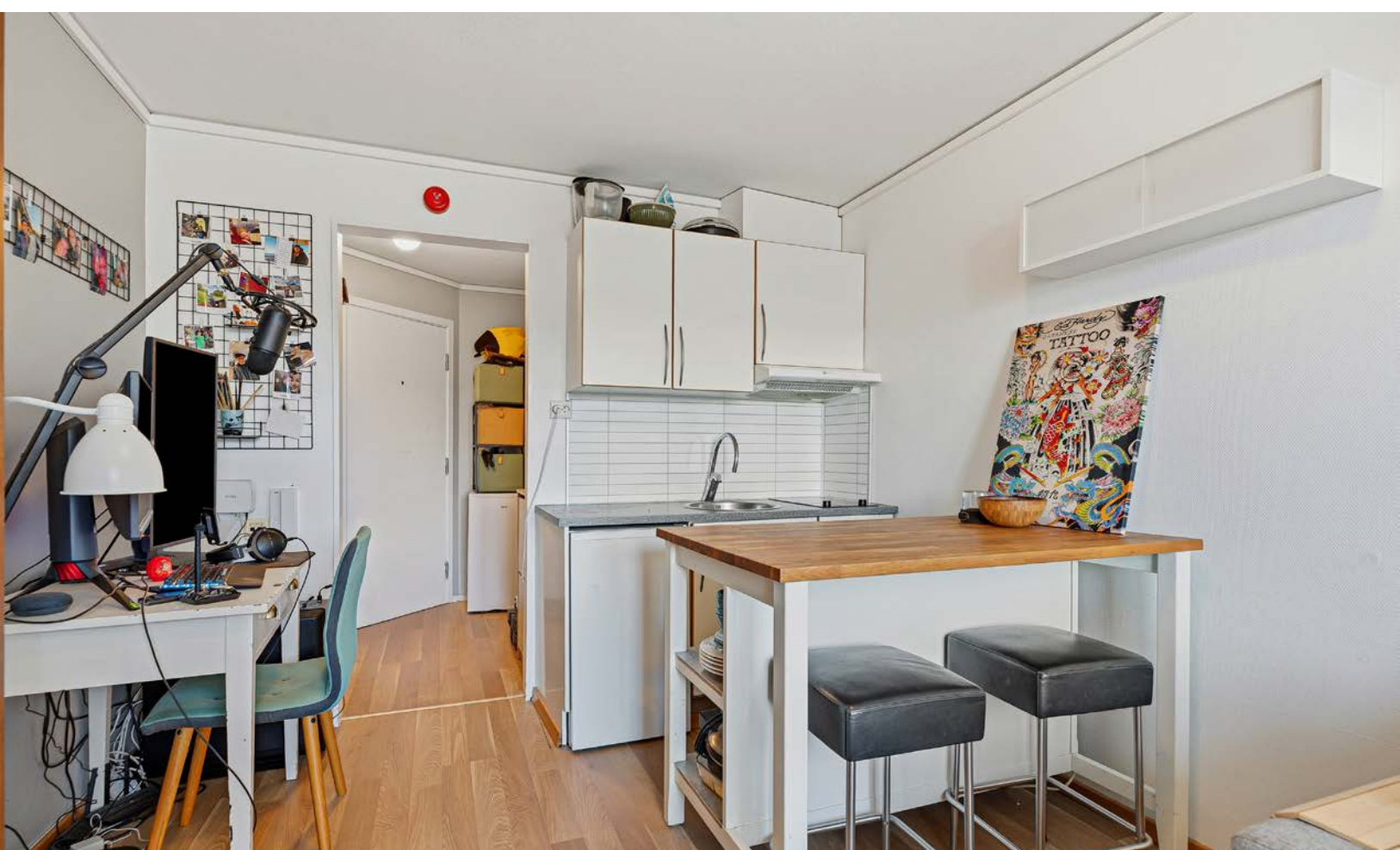
Salgsoppgavedato

20.03.2026

Bilder





















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tollbodgata 46 , 4614 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1335, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 20 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2801

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WK3092

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malt dør av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet og våtromstapet på vegger.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

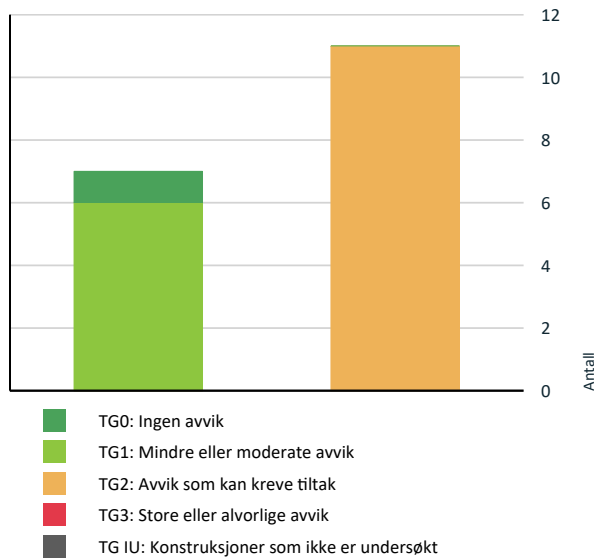
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 19.3.2026 Klokka 16.00
Det var skyer/sol og 9 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1996

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater og skader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av vinduet.

Lokale utbedringer og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduet, eventuelt utskifting.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og avvik.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget.

Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. 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.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har leiligheten malt dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Fuktskader på dørbladet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapetserte plater. I taket er det malte plater.

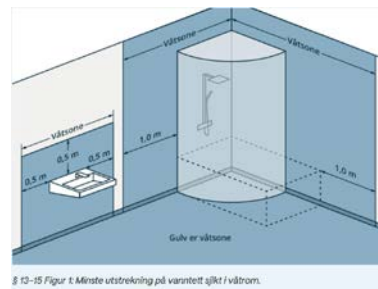
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen (dør i våtzone) gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til slukrist. Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

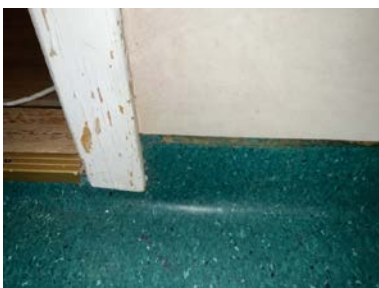
Belegget vurderes å være fra byggeår. Overflaten fremstår stedvis bulkete og det registreres lokale hulrom under belegget. Forholdet indikerer fuktvandring i underlaget eller svekkelse av limforbindelsen mellom belegg og underliggende konstruksjon. Vinylbelegg fra denne perioden har i utgangspunktet oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte belegg, holdes videre under oppsikt.

Luft/hulrom under deler av belegget ved døren, dette er typisk plasser belegget sprekker opp med dertil fare for skader.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet og våtromstapet på vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befarings. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettet virker ikke, trykk-knappen må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på toalettet anbefales.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler løsning for å regulere avtrekket i taket, står nå med full åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sette på lokk for å regulere luftstrømmen.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre rør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ja
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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

Tilstandsrapport

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 Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet.

Anlegget er fra byggeår, ved renovering bør det påregnes utvidelse og videre oppgraderinger av anlegget.

Anbefaler utvidet el 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

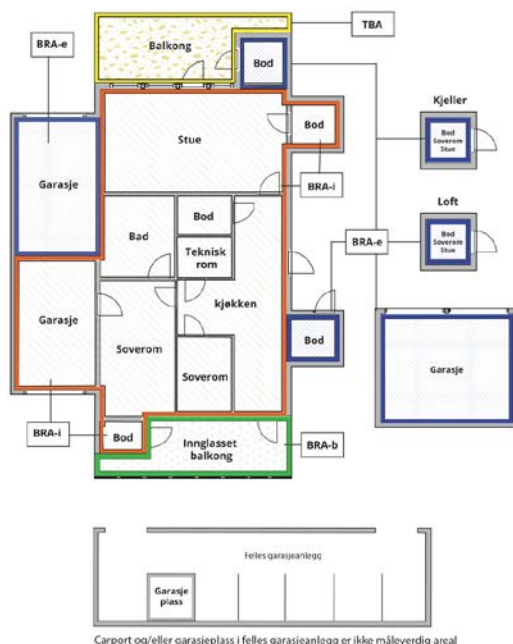
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	20			20	
SUM	20				
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue/kjøkken/sov		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1335		49	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tollbodgata 46							
Hjemmelshaver							
Sandåker Per Åsmund							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Forretningsførerinfo	20.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Åsmund Sandåker

Boligen

Tollbodgata 46

4614 Kristiansand S

4204-150/1335/0/49

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utett tak i 2024. Ble renovert og utbedret i 2025, se de siste års årsmøteprotokoller.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak på deler av bygningen, og utskiftning av takvinduer

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

♦ **Ja**

Den venstre vindusruten har i hele min eiertid (10 år) sett ut til å trenge noe vedlikehold, ved at selve rammen hvor hengslene er, er skadet. Årsaken er uvisst, men jeg har antatt at det kan ha blåst opp en gang haspen ikke var på, slik at treverket ble bøyd. Har derfor stort sett kun hatt høyre ruten åpen, og aldri tenkt mer på det.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Varmekablene til badet er styrt av to brytere. Bryteren (et dreiehjul) som styrer funksjonen hvor man kan stille opp og ned varmen har i hele min eiertid (10 år) ikke fungert, og det er derfor kun mulig å skru varmen enten på eller av.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sameiet består av rundt 100 enheter i et bygg som opprinnelig ble oppført som hotell. Det bor mange leietakere i bygget, som skaper et aktivt og sosialt nabomiljø. Tidvis forekommer det noe støy og uorden, men den tidligste årsmøteprotokollen viser at situasjonen har bedret seg den senere tiden. Styret har et tydelig fokus på godt samarbeid med utleiere, og oppfordrer dem til å velge leietakere med omhu, og til å informere og veilede sine leietakere slik at bomiljøet fortsetter å utvikle seg i positiv retning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja, bryteren til varmekablene på badet, ref. det som står ovenfor.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

13.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270106

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

15309407

Gårdsnummer

150

Bruksnummer

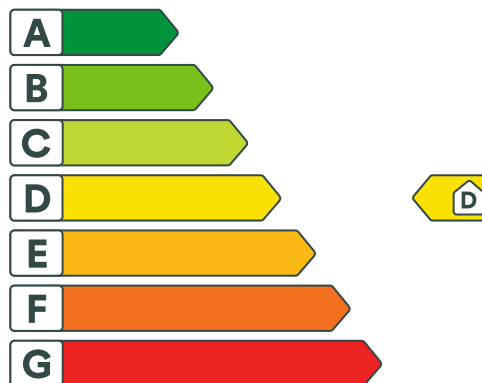
1335

Seksjonsnummer

49

Bruksenhetsnummer

H0304



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1996

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

20,0 m²

Oppvarmet bruksareal

20,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

185,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

155,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

3 108 kWh



Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Til eierne i Sameiet Tollbodgt. 46

Sameiet Tollbodgt. 46

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026.

Under henvisning til vedtektene innkalles det herved til ordinært årsmøte i Sameiet Tollbodgt. 46, som avholdes 25.02.2026 kl. 18:00 på Kjøita 21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- C) Valg av protokollfører.
- D) Godkjenning av innkallingen.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. BUDSJETT FOR 2026

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET / REVISOR.

6. SAKER

Info fra styret:

Bråk og hærverk, Sjøpelforhold, vedlikehold, rens av ventilasjon.

7. VALG AV STYRET.

Følgende foreslås:

Kenneth Pedersen	Styreleder	2 år
Yllka Ibrahimaj	Styremedlem	2 år
Johan Nguyen	Styremedlem	2 år
Alfrun Sigurgeirsdottir	Varamedlem	2 år

Kristiansand 05.02.26
Styret i Sameiet Tollbodgt. 46

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Adresse:
Kjøita 21, 3.etg.
4630 Kr.sand

Postadresse:
Postboks 4074
4689 KR.SAND

Telefon:
90 19 23 49

Bankgiro: 6315.05.02677
Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA
Mail: bernt.ivar@dksas.no



SAMEIET TOLLBODGT. 46

**Årsregnskap
2025**

SAMEIET TOLLBODGT. 46

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. STYRET.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styret bestått av:

Yllka Ibrahimaj	1 år
Tomas Fjellstad	1 år
Kenneth Pedersen, styreleder	1 år
Alfrun Sigurgeirsdottir, varamedlem	1 år

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiets revisor er: Revisjon Sør AS

Vaktmester: Brabo AS

Sameiet består av 2 bygninger. Gjenstand for sameiet er 102 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 150 bnr. 1335 i Kristiansand kommune. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 ved virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Iht forskriftene skal det være installert brannvarsler og brannapparat i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstedet og fungerer.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen innboforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

Det er blitt avholdt flere styremøter i år, samt mye kommunikasjon pr. mail.

Det var god oppslutning på dagen for forefallent arbeid.

En vesentlig del av styrets arbeid har dette år også gått med til gjennomgang av stadig tilbakevendende tema har vært problematikken rundt husbråk og forsøpling av fellesarealer, hvilket har medført i år igjen betydelige merutgifter til bl.a. vaktmester/forretningsfører og styret som har håndtert det meste av dette. Styret/forretningsfører oppfordrer eierne som leier ut til å besøke leietakerne sine av og til, dette for å redusere omfanget av bråk.

Det har også vært noe fors. saker, som innebærer at forsikringen er økt.

Det er gjennomført løpende vedlikehold og montert nytt kameraovervåkningssystem, samt satt opp egen søppelbod, samt oppdatert avvik iht. Internkontrollen på El-alarm/brann og annet vedlikehold av bygningsmassen.

Det er sluttført arbeid med å renovere taket/vinduer i det fremre bygget iht. vedtaket på eget årsmøtet.

Det er også gjort annet forefallent arbeid for å ivareta bygget på best mulig måte.

Ellers arbeides det kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2025

Driftsutgiftene i denne perioden ble på kr. 4.312.500,-. Det blir da et negativt driftsresultat på kr. 472.597,-, og tillegg av finansposter får vi ett negativt resultat på kr. 444.222,-, som dekkes inn av den frie egenkapitalen.

Egenkapitalen pr. 31.12.2025 utgjør kr. 1.073.677,- og fordelt som følger:

Fri egenkapital utgjør pr. 31.12.2025	kr. 373.677,-
Vedlikeholdsfondet utgjør pr. 31.12.2025	kr. 700.000,-

5. BUDSJETT FOR 2026

Det forventes en økning på fellesutgiftene på 5 % for å dekke normal prisstigning.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, den 10. januar 2026

STYRET I SAMEIET TOLLBODGT. 46

Tomas Fjellstad


Kenneth Pedersen
Styreleder


Yllka Ibrahimaj

SAMEIET TOLLBODGT. 46

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringsstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. fradrag til forventet tap.

SAMEIET TOLLBODGT. 46

	Noter	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		2 481 122	2 376 732
Ekstraordinær innbetaling		899 000	1 010 000
Internett		173 817	168 468
Forefallent arbeid		103 200	99 400
Øvrige innbetalinger, alarm/belegg		414	4 083
Parkeringsplasser		182 350	145 300
Sum driftsinntekter		3 839 903	3 803 983
Driftskostnader			
Vaktmester / renhold /snørydding		247 820	316 442
Honorar /lønn til styret		216 790	219 643
Forretningsførsel / bistand		190 000	181 252
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		244 391	186 101
Drift heis		65 506	22 515
Kommunale avgifter		842 744	767 943
Vakthold		79 782	58 863
Fellesstrøm		174 350	178 587
Internett		164 391	182 507
Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer	3	491 195	447 391
Vedlikehold tak		1 585 531	337 500
Sum driftskostnader		4 312 500	2 908 744
Driftsresultat		-472 597	895 239
Finansinntekter		37 867	25 029
Finanskostnader		-9 492	-10 553
Sum finansinntekter - og kostn.		28 375	14 476
Resultat		-444 222	909 715
Avsatt til vedlikeholdsfond		0	250 000
Ovf. Egenkapitalen		-444 222	659 715

SAMEIET TOLLBODGT. 46

	Noter	2025	2024
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		25 547	52 831
Forskuddsbetalte kostnader		0	0
Bankinnskudd		1 630 954	1 987 892
Sum omløpsmidler		1 656 501	2 040 723
Sum eiendeler		1 656 501	2 040 723
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond	2	700 000	700 000
Fri egenkapital		373 677	817 899
Sum egenkapital		1 073 677	1 517 899
Gjeld			
Kortsiktig gjeld	1	582 824	522 824
Forskuddsbetalt fra eierne		0	0
Sum gjeld		582 824	522 824
Sum egenkapital og gjeld		1 656 501	2 040 723

Kristiansand, den 10.01.2026

Tomas Fjellstad

Yllka Ibrahimaj
Yllka Ibrahimaj

Kenneth Pedersen
Kenneth Pedersen, Styreleder

SAMEIET TOLLBODGT. 46

NOTER

1. Kortsiktig gjeld

Denne posten består av kostnader til styret og øvrige påløpne kostnader som ikke er betalt ved årets slutt.

2. Vedlikeholdsfond

Bokført IB	700 000
Avsatt i år	<u>0</u>

Bokført UB	<u>700 000</u>
------------	----------------

3. Andre utgifter til sameiet

Denne posten består av følgende:

Nødlys og brann internkontroll	22 060
Utbedring internkontrollavvik	112 500
Bistand ifb. med henvendelser/forsikring/vedlikehold m.m.	28 375
Feilsøking porttlf.	72 828
Aimo Park - administrasjon	7 690
Internkontroll brannslanger	5 497
Søppelbod	94 110
Vaskemaskiner/tørketrommler	31 492
Innstallasjon av nye kamera	111 013
Års-/styremøter, utgifter, innk./ sted og referat	6 000
Innbetalt vedr. inn/utflytting vedr. søppel m.m.	-19 500
Diverse småutgifter m.m.	<u>19 130</u>

Sum	<u>491 195</u>
-----	----------------

Til årsmøtet i Sameiet Tollbodgata 46

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tollbodgata 46 som viser et underskudd på NOK 444 222. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

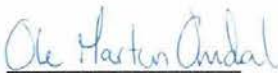
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 14. januar 2026

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET TOLLBODGT. 46

BUDSJETT

2026

Driftsinntekter

Fellesutgifter	2 574 240
Økning 5 % fra 01.03.2026	107 260
Internett	181 800
Forefallent arbeid	70 000
Parkeringsplasser	150 000

Sum driftsinntekter	3 083 300
----------------------------	------------------

Driftskostnader

Vaktmester /renhold	325 000
Honorar til styret	140 000
Honorar andre	100 000
Forretningsførsel/bistand	195 000
Revisjon	10 000
Forsikring	292 000
Drift heiser - servicekontrakt	60 000
Kommunale avgifter	850 000
Service-/ drifts avtaler	80 000
Fellesstrøm	150 000
Vakthold	80 000
TV/internett	181 800
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	200 000
Vedlikehold	200 000

Sum driftskostnader	2 863 800
----------------------------	------------------

Driftsresultat	219 500
-----------------------	----------------

Finansinntekter	10 000
Finanskostnader	-8 000
Sum finansinntekter - og kostn.	2 000

<i>Fri egenkapital</i>	<i>221 500</i>
-------------------------------	-----------------------

Eiendomsskatten blir utfakturert direkte til eierne.

Fellesutgiftene vil da bli kr. 2.160,- pr. mnd., strøm kr. 550,-, fellestiltak kr. 100,- og internett kr. 150,- kommer i tillegg. Totalt kr. 2.960,-

Bernt Ivar Olsen

Fra: Arne Kristian Boye <arne.boy@lyse.net>
Sendt: 10. januar 2026 17:30
Til: Bernt Ivar Olsen; Inger Merete
Kopi: Marianne Boye
Emne: Sameiet Tollbodgata 46 - Forslag for avstemming i årsmøte 2026

Hei,

Som seksjonseiere i sameiet Tollbodgata 46, ønsker vi at følgende saker blir tatt opp og stemt over i ordinært årsmøte våren 2026.

Ved eventuelt behov for avklaringer kan vi nåes på mobil 924 11 764 eller epost arne.boy@lyse.net

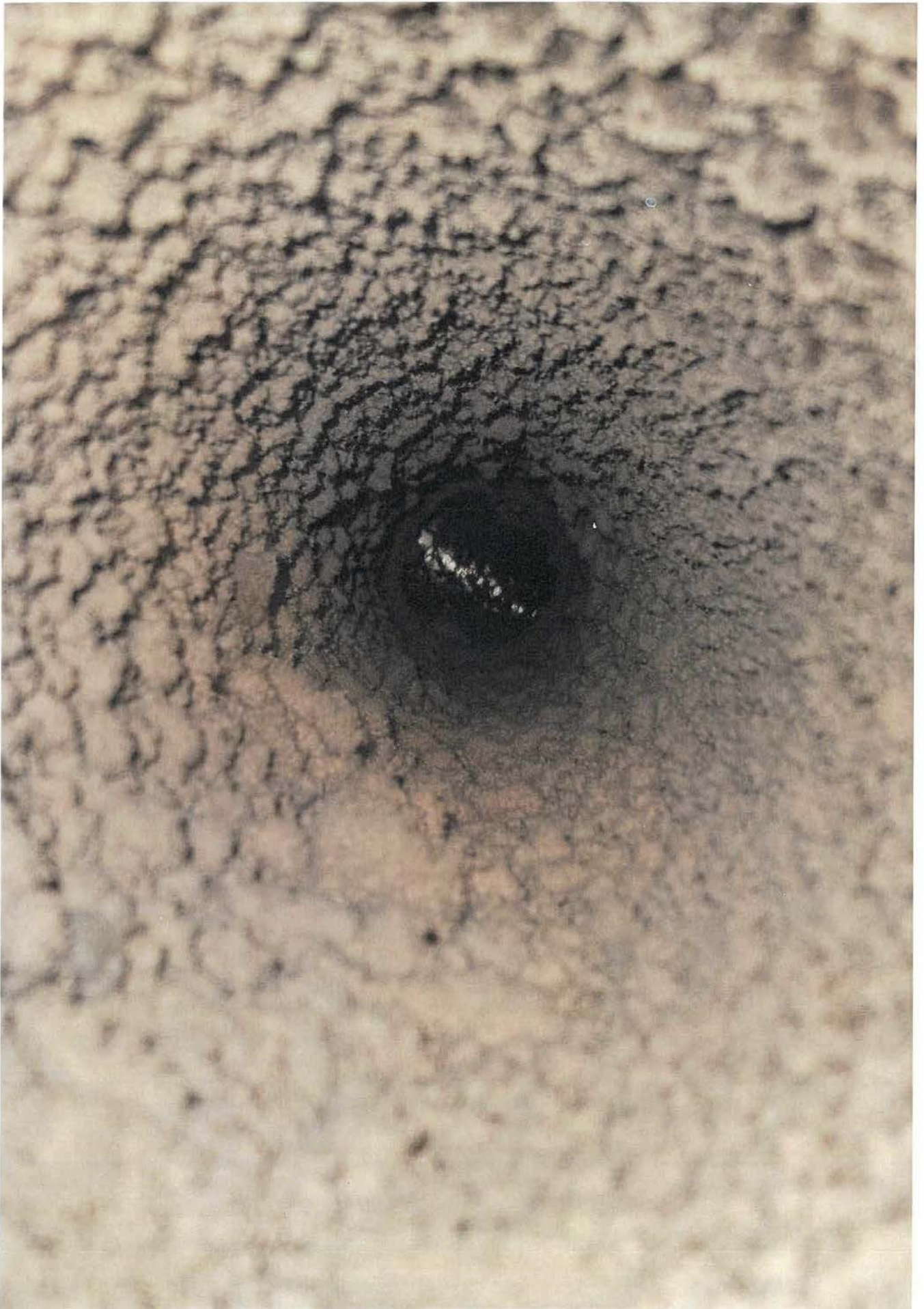
Sak 1 - Spesifisering og innhenting av priser for fremtidig utskifting av resterende skråtak i 4 etg..

Tak og takvinduer har nå blitt skiftet ut i den øverste etasjen av bygget (5.etg) og det ble veldig bra, men det gjenstår fortsatt 2 skråtak som har gått ut på sin levetid og hvor man fort kan befinne seg i samme posisjon som når det ble store lekkasjer i 5 etasje.

Som eier i sameiet er det en forventning om - og i tråd med god skikk og bruk ifm anskaffelser av denne karakter og størrelse - at det innhentes flere tilbud for å sikre både teknisk utførelse og ha kontroll på kostnadene.

>> Det fremmes derfor forslag om at styret allerede nå i våren 2026 spesifiserer hva som ønskes gjort med de 2 gjenværende skråtakene i 4 etg, og sender dette ut på anbud til minst 3 tilbydere slik at man velge det beste tilbudet både mhp pris og utførelse. På denne måten vil styret være forberedt når tiltaket eventuelt må settes i gang.

mvh
SIGN
Arne Kristian & Marianne Boye
Seksjon 79
09.01.2026





Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Tollbodgt. 46.

Den 25. februar 2026, ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Tollbodgt. 46, i Kristiansand.

Møtet ble åpnet av forretningsfører Bernt Ivar Olsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 10 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

- A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.
- B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Sveinung Tofteland valgt.
- C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- D. Godkjenning av innkallingen.
Det var ingen bemerkninger til innkallingen
Innkallingen til sameiemøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

Styrets årsberetning ble godkjent uten bemerkninger.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025.

Styrets forslag årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets forslag til budsjett ble enstemmig godkjent og det innebærer at det ble besluttet å innkalle ekstraordinært kr. 1.000,- pr. sameier for rens ventilasjonssystemet

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

Forslag til godtgjørelse til styret iht. budsjett, samt at revisor for dekket sitt etter regning, ble enstemmig vedtatt.

6. SAKER

Info fra styret.

Forslaget fra sameier Arne K. Boye er notert og styret vil fortsatt følge prinsippet hvor det skal gjøres større vedlikeholdsprosjekter å undersøke tilbud fra flere leverandører.

Planer for den nærmeste tiden ifb. med vedlikehold er fasade mot Holbergsgt., samt rens av ventilasjonsanlegget. Vann/kloakk anlegget vil måtte endres iht. legges ut i Tollbodgt. 46 som tidligere nevnt.

Det er ennå utfordringen med noe bråk , hærverk og søppel, men bedret seg den siste tiden. Det oppfordres utleiery til å besøke sine leietakere av og til for å se om alt er ok med leiligheten, samt innføre de i sameiet regler.

Det oppfordres alle til å stille på fellestiltakene som styret tar initiativ til.

7. VALG AV STYRE.

Styret ble som følger:

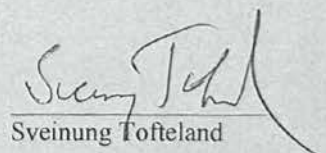
Kenneth Pedersen	Styreleder	sittende
Yllka Ibrahimaj	Styremedlem	sittende
Johan Nguyen	Styremedlem	2 år
Eva Lise Akselsen	Varamedlem	1 år

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter at det formelle årsmøtet var avsluttet.

Kr.sand 25.02.2026



Bernt Ivar Olsen
Møteleder



Sveinung Tofteland



Tolbodgata 46 A/S
Postboks 345
4601 KRISTIANSAND

FERDIGATTEST

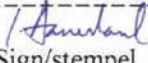
(Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

Søker
Siv.ark. Tor Linge Tønnessen
Østre Strandgate 45
4610 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:	Gnr.	Bnr.
Tollbodgata 46 B	150	1338
Deres søknad:	04.03.97	
Arbeidets art:	Tilbygg og nybygg	
Byggets art:	Studentbolig og sommerhotell	
Behandling/vedtak:	Behandlet av bygningssjefen	
Vedtak dato:	07.05	Saksnr.: 97/526

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold
av pbl.: § 99 gis det herved brukstillatelse for:
hele tilbygget.

Merknader: Viser til brev dat. 08.06.98

Sted:	Dato:	
Kristiansand	15.06.98	Sign/stempel Ivar Aanesland

Kristiansand, plan- og bygningsetaten



KRISTIANSTAD KOMMUNE

(kop)
Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Tønnesen Tor Linge
Østre Strandgate 45
4614 KRISTIANSTAD

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

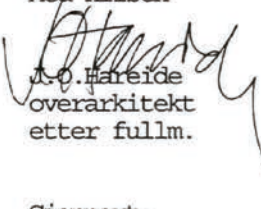
1JOH/97/3227/000970447

22.10.1997

**TOLLBODGATA 46 B - STUDENTIBOLIG/SOMMERHOTELL - JUSTERT HØYDE PÅ
BAKBYGNING**

Vi viser til ditt brev av 2.10.97 og til naboerklæring fra Dronningens gate 61, Erling Nilsen, av 3.10.97, og godkjenner at bakvegg mot Dronningens gate 61 oppføres med høyde inntil 1,1 m over eksisterende bakvegg på nr. 61. Jfr. pkt.12 i vårt brev av 07.05.97. Forutsetningen er at takflate utføres med brannmotstand tilsvarende B60.

Med hilsen


J.O. Hareide
overarkitekt
etter fullm.

Gjenpart:
Erling Nilsen
Dronningens gate 61
4610 KRISTIANSTAD



PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Siv.ark. Tor Linge Tønnessen
Østre Strandgate 45
4610 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

1JOH/97/3227/000970447

07.05.1997

142

TOLLBODGATA 46 B - BYGGETILLATELSE FOR STUDENTBOLIG/SOMMERHOTELL

Vi viser til oversendt utskrift fra Byutviklingsstyrets vedtak i sak B-86/97 (25.04.97). Jfr. også vår saksframstilling til Byutviklingsstyret av 11.4.97.

I samsvar med vedtaket godkjenner plan- og bygningssjefen søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr. pbl. §98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Rørleggerarbeidet skal meldes til og være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
3. Ventilasjonsanlegget må meldes til arbeidstilsynet og plan- og bygningsetaten før byggearbeidene påbegynnes. Branncellebegrensningene og dørklasser må klart framgå av tegningene.
4. Det må redegjøres for brannsikring mellom overbygd garsje/verksted Holbergs gt.11 og vindu i 2.etasje, jfr. BF87 kap. 34:44.
5. Statistiske beregninger må innsendes.
6. Brannslukningsutstyr må anskaffes og plasseres etter samme retningslinjer som i eksisterende bygg, eventuelt etter samråd med brannvesenet.
7. Rømningsvei skal ha ledelys i h.h.t. BF87 kap.36:242
8. Brannalarmanlegg i eksisterende bygning må utvides til nybygget, jfr. pkt. 10 i vårt brev av 14.07.95 i forb. med nr.46-46A. Tegninger må innsendes.
9. Eiendommene må sammenføyes, jfr. plan- og bygningsloven § 95.3. Det vedlegges skjema for innsending til Oppmålingsvesenet.
10. Bygningen må ha godkjent anordning for oppbevaring og sortering av søppel, jfr. Byggeforskrift 1987 kap. 41:53 og Ingeniørvesenets retningslinjer. Dagens ordning med søppelcontainere plassert i passasjen er ikke tilfredsstillende. Det foreslås å legge søppel-

rom under bakbygningen ved siden av trappehus, (det er overskudd på p-plasser, jfr. avsnitt om parkering nedenfor).

11. Endelig fasadetegning mot gate med angivelse av materialer og farge må sendes inn i god tid før utførelse.
12. Plan for bakbygningen må justeres slik at den ikke stenger for portåpning til Dronningens gate 59. Det må også sendes inn justert snitt-tegning som viser tilpasning til dokumentert høyde på bakenforliggende vegg/ bygninger. Takutforming må tilpasses slik at nybygg ikke på noe punkt rager over eksisterende. Dybdemål på bakbygning må kontrolleres ut fra at avstanden til gatebygning skal være 8 meter.
13. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
14. Gebyr kr.30.320,- må innbetales. Faktura ettersendes Tollbodgaten 46 A/S, postboks 345, 4601 Kristiansand.

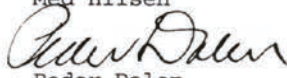
Tilbygget utløser krav om 8 parkeringsplasser. Tidligere er det krav om 15 plasser, hvorav frikjøpt 7. Samlet krav til parkering på egen grunn blir dermed 16 plasser. Den nye situasjonsplanen viser 23 plasser på egen grunn, det gir mulighet til å disponere 7 plasser til beplantning og grøntareal på gårdsplassen, (og til eventuelt søppelrom). Det vil øke trivselen og bedre situasjonen i det ellers "harde" miljøet. En vil be om at det sendes inn plan som viser slik beplantning.

Under forhåndskontaktene ble det nevnt planer om å forbedre fasadeutforming på eksisterende bygning, jfr. også fasadeoppriss 1:200 som fulgte byggemeldingstegningene. Plan- og bygningssjefen vil sterkt oppfordre til å følge opp disse planene, jfr. den kritikk som har vært reist mot fasaden her.

En må også be om at "taksperrene" over takterrassen, som tidligere er bemerket, nå blir fullført i samsvar med godkjent tegning. En mener det vil gi en "helere" løsning på takutformingen i samsvar med forutsetningene for godkjenningen.

Ingen bygningsmessige arbeider må påbegynnes før pkt.1, 10 og 12 er ordnet.

Med hilsen


Peder Dalen
byggesaksleder


J.O. Hareide

Gjenpart:

Tollbodgaten 46 A/S
Postboks 345
4601 KRISTIANSSAND

Ingeniørvesenet
kontr.- og avg.avd.



[illegible]

TOLLBODGT 46 B	1:50
PLAN 1-ETASJE	114-011

Fase: **ARBEIDSTEGNING**

Prosjekt:
TOLLBODGT 46 B A/S
GATEBYGG

Byggherre:	Rev.	F
------------	------	---

TOLLEDDGT 46 A/S	Sign	IHL
1 - ETASJE	Tegn. nr:	
	114-011	

Date: 02.07.97	Time: 1:50
----------------	------------





FORLØPPIG TEIGNING

N	REKLAMING - TILSICHT TIL NÆRBEKJENDT	15.01.10	IKL
G	SVANEN OG VEGGER	16.01.10	IKL
F	NESTFORTEINDELING	16.01.10	IKL
E	TAKET OG REI - OG MALSTEGNING	16.01.10	IKL
D	UTVIRKELIGHET OG REI - OG MALSTEGNING	16.01.10	IKL
C	UTVIRKELIGHET OG REI - OG MALSTEGNING	16.01.10	IKL
B	UTVIRKELIGHET OG REI - OG MALSTEGNING	16.01.10	IKL
A	UTVIRKELIGHET OG REI - OG MALSTEGNING	16.01.10	IKL
REV	GLEDDER	DATO	KTR

TOLLBODGT 46 B 1:50
2. ETASJE 114-012

☐		TOLLBODGT 46 B A/S
☐		HJ
☐		SIEMENS
☐		FLEBU SØR AS

Faser: ARBEIDSTEGNING

Prosjekt: TOLLBODGT 46 B A/S
GATEBYGG

Byggherre:	TOLLBODGT 46 A/S	Rev:	IKL
PLAN 2. ETASJE		Sign:	IKL
Dato:	02.07.97	Tegn. nr:	114-012
		MÅL	1:50

TOTALLINDBEPRISNING:
SESSER A/S
REKLAMING OG
UTVIRKELIGHET

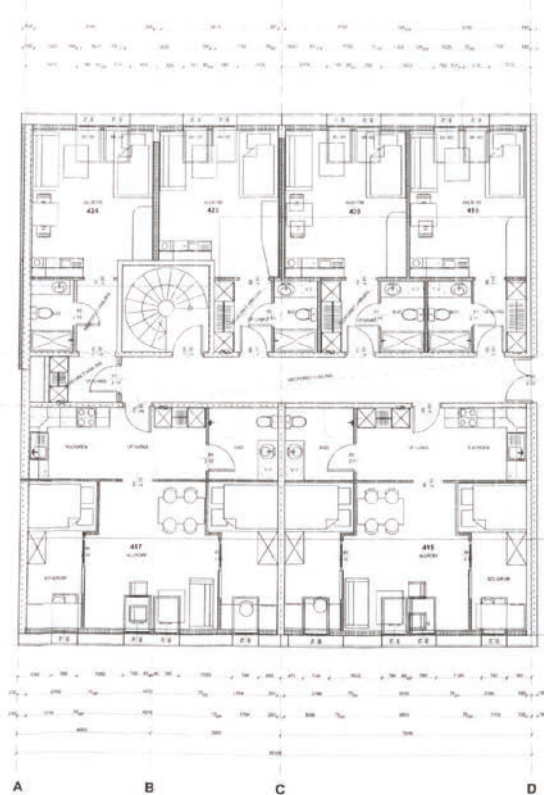
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dersk Scanning A/S

4

3

2

1



KOMMUNE
ROSSETATEN

FORLØPIS TEGNING

G	MEKONIK, VARMEDFØRSEL OG VENTILATION	15.03.14
F	EL-ANLEGG	15.03.14
E	INDRETTNING	15.03.14
D	TEKST OG BILDE - AVSLUTNING	15.03.14
C	UTDRAG AV PLANER, SEKTORER OG DETALJER	15.03.14
B	UTDRAG AV PLANER, SEKTORER OG DETALJER	15.03.14
A	UTDRAG AV PLANER, SEKTORER OG DETALJER	15.03.14
REV	UTDRAG AV PLANER, SEKTORER OG DETALJER	15.03.14

TOLLBODGT 46 B 1:50
4. ETASJE 114-014

☐	TOLLBODGT 46 B A.1
☐	TOLLBODGT 46 B A.2
☐	TOLLBODGT 46 B A.3
☐	TOLLBODGT 46 B A.4
☐	TOLLBODGT 46 B A.5
☐	TOLLBODGT 46 B A.6
☐	TOLLBODGT 46 B A.7
☐	TOLLBODGT 46 B A.8
☐	TOLLBODGT 46 B A.9
☐	TOLLBODGT 46 B A.10
☐	TOLLBODGT 46 B A.11
☐	TOLLBODGT 46 B A.12
☐	TOLLBODGT 46 B A.13
☐	TOLLBODGT 46 B A.14
☐	TOLLBODGT 46 B A.15
☐	TOLLBODGT 46 B A.16
☐	TOLLBODGT 46 B A.17
☐	TOLLBODGT 46 B A.18
☐	TOLLBODGT 46 B A.19
☐	TOLLBODGT 46 B A.20
☐	TOLLBODGT 46 B A.21
☐	TOLLBODGT 46 B A.22
☐	TOLLBODGT 46 B A.23
☐	TOLLBODGT 46 B A.24
☐	TOLLBODGT 46 B A.25
☐	TOLLBODGT 46 B A.26
☐	TOLLBODGT 46 B A.27
☐	TOLLBODGT 46 B A.28
☐	TOLLBODGT 46 B A.29
☐	TOLLBODGT 46 B A.30
☐	TOLLBODGT 46 B A.31
☐	TOLLBODGT 46 B A.32
☐	TOLLBODGT 46 B A.33
☐	TOLLBODGT 46 B A.34
☐	TOLLBODGT 46 B A.35
☐	TOLLBODGT 46 B A.36
☐	TOLLBODGT 46 B A.37
☐	TOLLBODGT 46 B A.38
☐	TOLLBODGT 46 B A.39
☐	TOLLBODGT 46 B A.40
☐	TOLLBODGT 46 B A.41
☐	TOLLBODGT 46 B A.42
☐	TOLLBODGT 46 B A.43
☐	TOLLBODGT 46 B A.44
☐	TOLLBODGT 46 B A.45
☐	TOLLBODGT 46 B A.46
☐	TOLLBODGT 46 B A.47
☐	TOLLBODGT 46 B A.48
☐	TOLLBODGT 46 B A.49
☐	TOLLBODGT 46 B A.50
☐	TOLLBODGT 46 B A.51
☐	TOLLBODGT 46 B A.52
☐	TOLLBODGT 46 B A.53
☐	TOLLBODGT 46 B A.54
☐	TOLLBODGT 46 B A.55
☐	TOLLBODGT 46 B A.56
☐	TOLLBODGT 46 B A.57
☐	TOLLBODGT 46 B A.58
☐	TOLLBODGT 46 B A.59
☐	TOLLBODGT 46 B A.60
☐	TOLLBODGT 46 B A.61
☐	TOLLBODGT 46 B A.62
☐	TOLLBODGT 46 B A.63
☐	TOLLBODGT 46 B A.64
☐	TOLLBODGT 46 B A.65
☐	TOLLBODGT 46 B A.66
☐	TOLLBODGT 46 B A.67
☐	TOLLBODGT 46 B A.68
☐	TOLLBODGT 46 B A.69
☐	TOLLBODGT 46 B A.70
☐	TOLLBODGT 46 B A.71
☐	TOLLBODGT 46 B A.72
☐	TOLLBODGT 46 B A.73
☐	TOLLBODGT 46 B A.74
☐	TOLLBODGT 46 B A.75
☐	TOLLBODGT 46 B A.76
☐	TOLLBODGT 46 B A.77
☐	TOLLBODGT 46 B A.78
☐	TOLLBODGT 46 B A.79
☐	TOLLBODGT 46 B A.80
☐	TOLLBODGT 46 B A.81
☐	TOLLBODGT 46 B A.82
☐	TOLLBODGT 46 B A.83
☐	TOLLBODGT 46 B A.84
☐	TOLLBODGT 46 B A.85
☐	TOLLBODGT 46 B A.86
☐	TOLLBODGT 46 B A.87
☐	TOLLBODGT 46 B A.88
☐	TOLLBODGT 46 B A.89
☐	TOLLBODGT 46 B A.90
☐	TOLLBODGT 46 B A.91
☐	TOLLBODGT 46 B A.92
☐	TOLLBODGT 46 B A.93
☐	TOLLBODGT 46 B A.94
☐	TOLLBODGT 46 B A.95
☐	TOLLBODGT 46 B A.96
☐	TOLLBODGT 46 B A.97
☐	TOLLBODGT 46 B A.98
☐	TOLLBODGT 46 B A.99
☐	TOLLBODGT 46 B A.100

Fase: ARBEIDSTEGNING

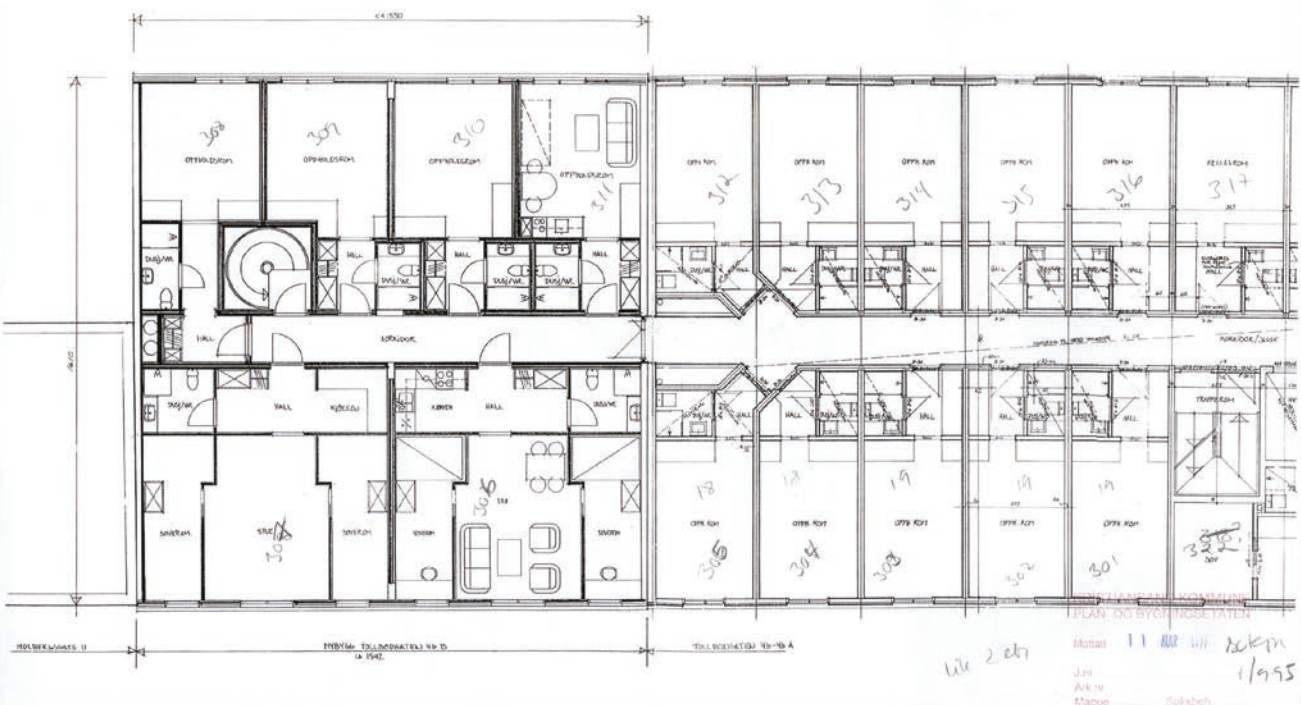
Prosjekt: TOLLBODGATA 46 B A/S
GATEBYGG

Rydder:	TOLLBODGATA 46 A/S	Rev:	GS
		Sign:	HL
		Tegn:	HL
		Dato:	12.07.97
		Måst:	1:50

TOLLBODGT 46 B A.1
TOLLBODGT 46 B A.2
TOLLBODGT 46 B A.3
TOLLBODGT 46 B A.4
TOLLBODGT 46 B A.5
TOLLBODGT 46 B A.6
TOLLBODGT 46 B A.7
TOLLBODGT 46 B A.8
TOLLBODGT 46 B A.9
TOLLBODGT 46 B A.10
TOLLBODGT 46 B A.11
TOLLBODGT 46 B A.12
TOLLBODGT 46 B A.13
TOLLBODGT 46 B A.14
TOLLBODGT 46 B A.15
TOLLBODGT 46 B A.16
TOLLBODGT 46 B A.17
TOLLBODGT 46 B A.18
TOLLBODGT 46 B A.19
TOLLBODGT 46 B A.20
TOLLBODGT 46 B A.21
TOLLBODGT 46 B A.22
TOLLBODGT 46 B A.23
TOLLBODGT 46 B A.24
TOLLBODGT 46 B A.25
TOLLBODGT 46 B A.26
TOLLBODGT 46 B A.27
TOLLBODGT 46 B A.28
TOLLBODGT 46 B A.29
TOLLBODGT 46 B A.30
TOLLBODGT 46 B A.31
TOLLBODGT 46 B A.32
TOLLBODGT 46 B A.33
TOLLBODGT 46 B A.34
TOLLBODGT 46 B A.35
TOLLBODGT 46 B A.36
TOLLBODGT 46 B A.37
TOLLBODGT 46 B A.38
TOLLBODGT 46 B A.39
TOLLBODGT 46 B A.40
TOLLBODGT 46 B A.41
TOLLBODGT 46 B A.42
TOLLBODGT 46 B A.43
TOLLBODGT 46 B A.44
TOLLBODGT 46 B A.45
TOLLBODGT 46 B A.46
TOLLBODGT 46 B A.47
TOLLBODGT 46 B A.48
TOLLBODGT 46 B A.49
TOLLBODGT 46 B A.50
TOLLBODGT 46 B A.51
TOLLBODGT 46 B A.52
TOLLBODGT 46 B A.53
TOLLBODGT 46 B A.54
TOLLBODGT 46 B A.55
TOLLBODGT 46 B A.56
TOLLBODGT 46 B A.57
TOLLBODGT 46 B A.58
TOLLBODGT 46 B A.59
TOLLBODGT 46 B A.60
TOLLBODGT 46 B A.61
TOLLBODGT 46 B A.62
TOLLBODGT 46 B A.63
TOLLBODGT 46 B A.64
TOLLBODGT 46 B A.65
TOLLBODGT 46 B A.66
TOLLBODGT 46 B A.67
TOLLBODGT 46 B A.68
TOLLBODGT 46 B A.69
TOLLBODGT 46 B A.70
TOLLBODGT 46 B A.71
TOLLBODGT 46 B A.72
TOLLBODGT 46 B A.73
TOLLBODGT 46 B A.74
TOLLBODGT 46 B A.75
TOLLBODGT 46 B A.76
TOLLBODGT 46 B A.77
TOLLBODGT 46 B A.78
TOLLBODGT 46 B A.79
TOLLBODGT 46 B A.80
TOLLBODGT 46 B A.81
TOLLBODGT 46 B A.82
TOLLBODGT 46 B A.83
TOLLBODGT 46 B A.84
TOLLBODGT 46 B A.85
TOLLBODGT 46 B A.86
TOLLBODGT 46 B A.87
TOLLBODGT 46 B A.88
TOLLBODGT 46 B A.89
TOLLBODGT 46 B A.90
TOLLBODGT 46 B A.91
TOLLBODGT 46 B A.92
TOLLBODGT 46 B A.93
TOLLBODGT 46 B A.94
TOLLBODGT 46 B A.95
TOLLBODGT 46 B A.96
TOLLBODGT 46 B A.97
TOLLBODGT 46 B A.98
TOLLBODGT 46 B A.99
TOLLBODGT 46 B A.100

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Denset Scanning A/S

PLAN, 3. ETASJE - GATEBYGG



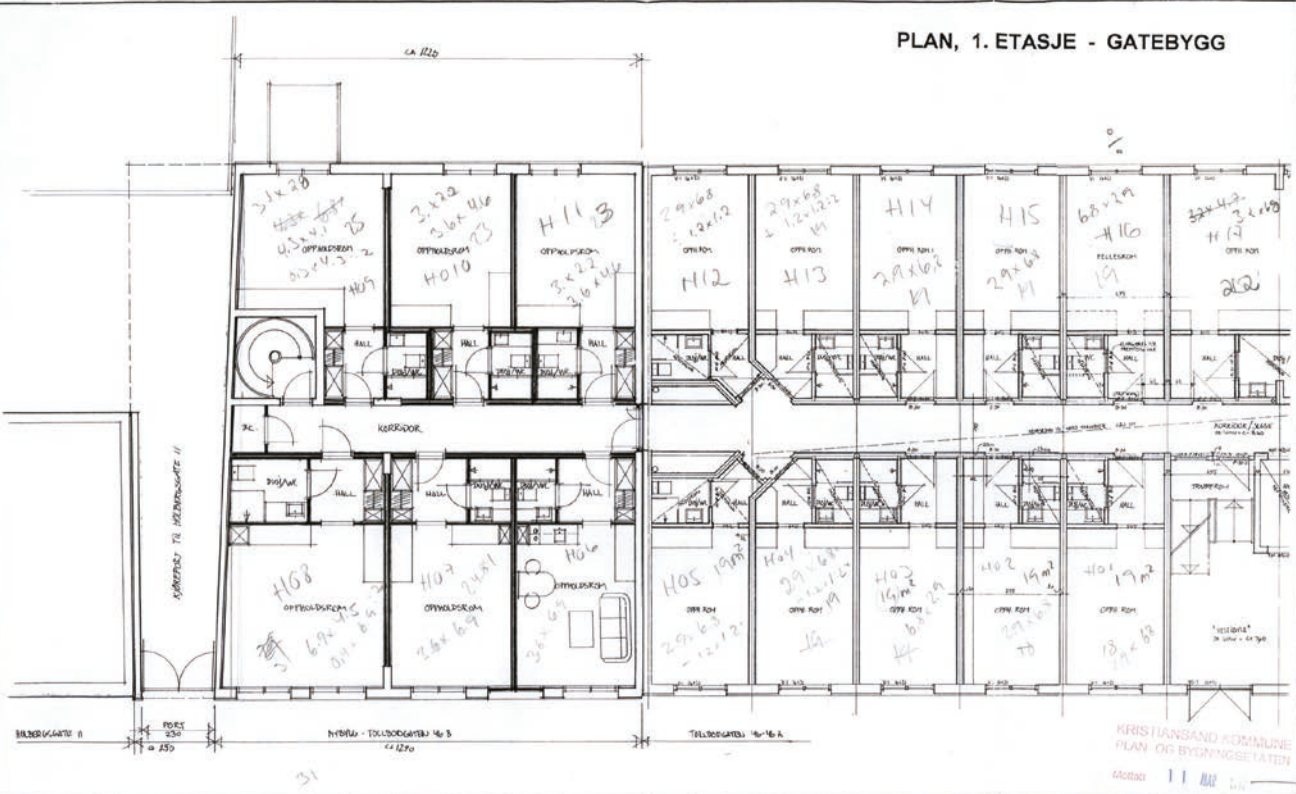
SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 67 03 27

STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEH 46 B, GNR. 150, BNR., KRISTIANSAND

PLAN, 3. ETASJE - MÅL 1:100
DATO: 2.3.97 - SIGN. T. Linge Tønnessen

0 50 100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

PLAN, 1. ETASJE - GATEBYGG



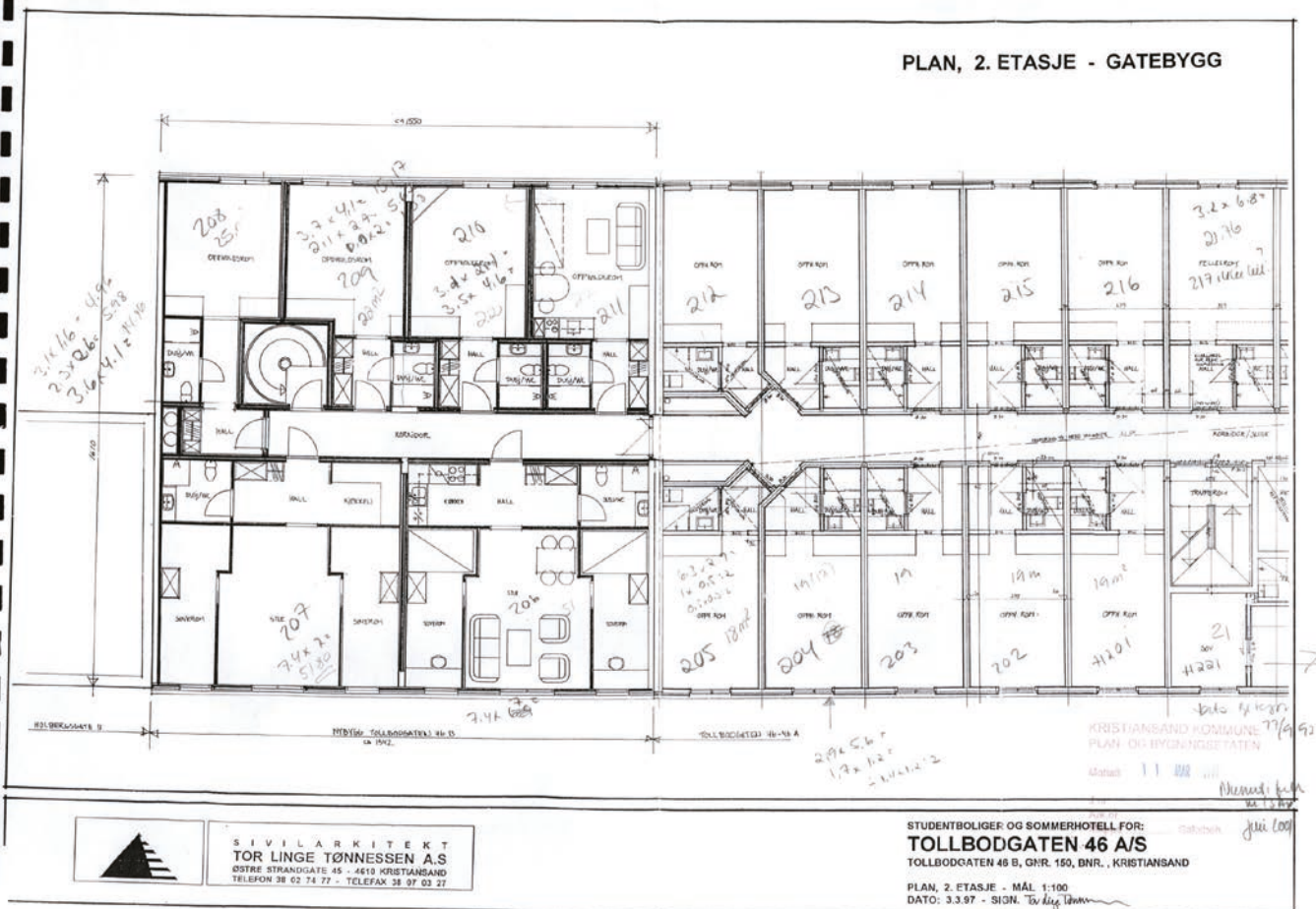
SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 62 74 77 - TELEFAX 38 67 53 27

STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR. 1, KRISTIANSAND

PLAN, 1. ETASJE - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - SIGN. [Signature]

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Denset Scanning A/S

PLAN, 2. ETASJE - GATEBYGG



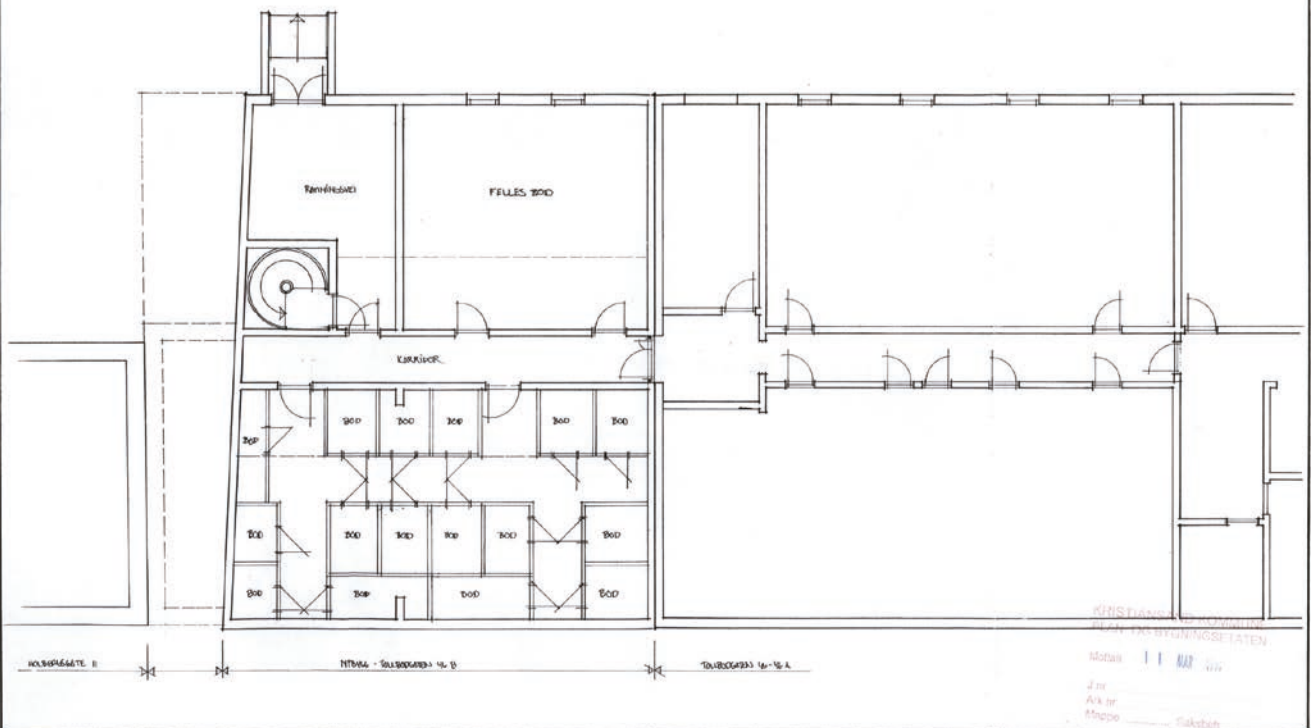
SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4619 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 07 03 27

STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR., KRISTIANSAND

PLAN, 2. ETASJE - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - SIGN. Tor Linge Tønnessen

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSSETATEN
Mønstret 11
Mønstret 11
Mønstret 11

PLAN, KJELLER ETASJE - GATEBYGG



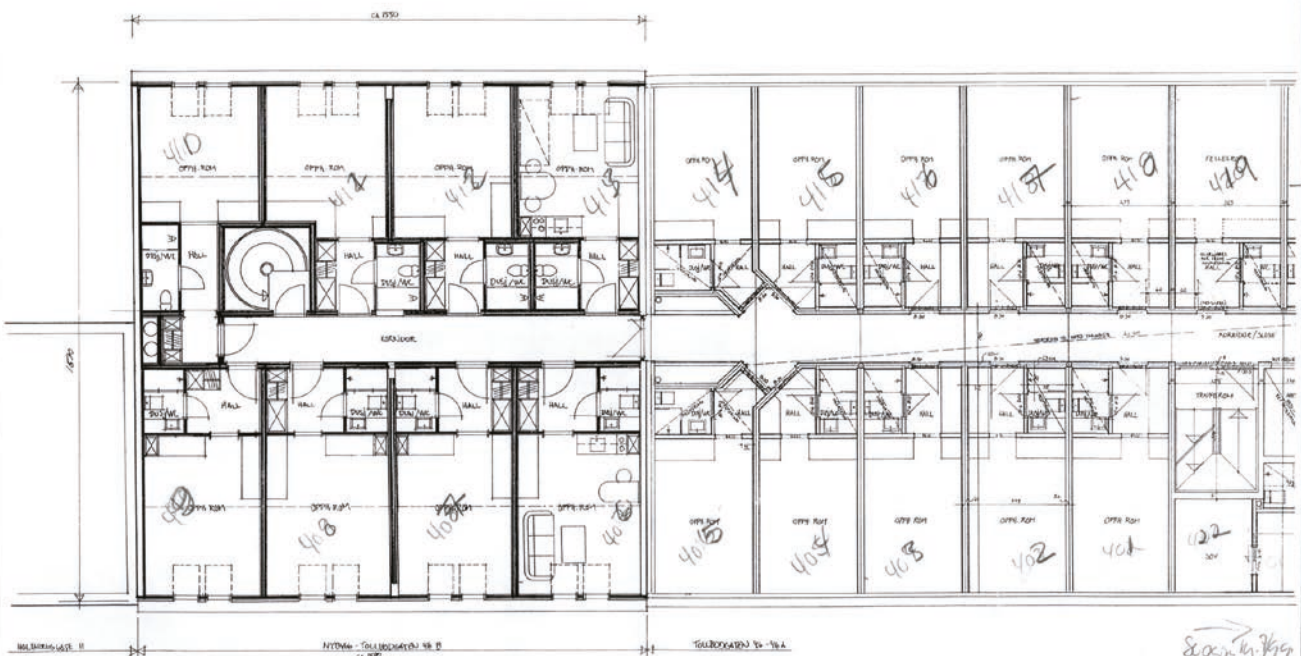
SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4619 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 07 02 27

STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEN 46 B, ØNR. 150, BNR. , KRISTIANSAND

PLAN, KJELLER ETASJE - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - SIGN. *Tor Linge*

0 50 100 Pottel i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

PLAN, 4. ETASJE - GATEBYGG



8.02.2013
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNINGSSETATEN



SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 67 63 27

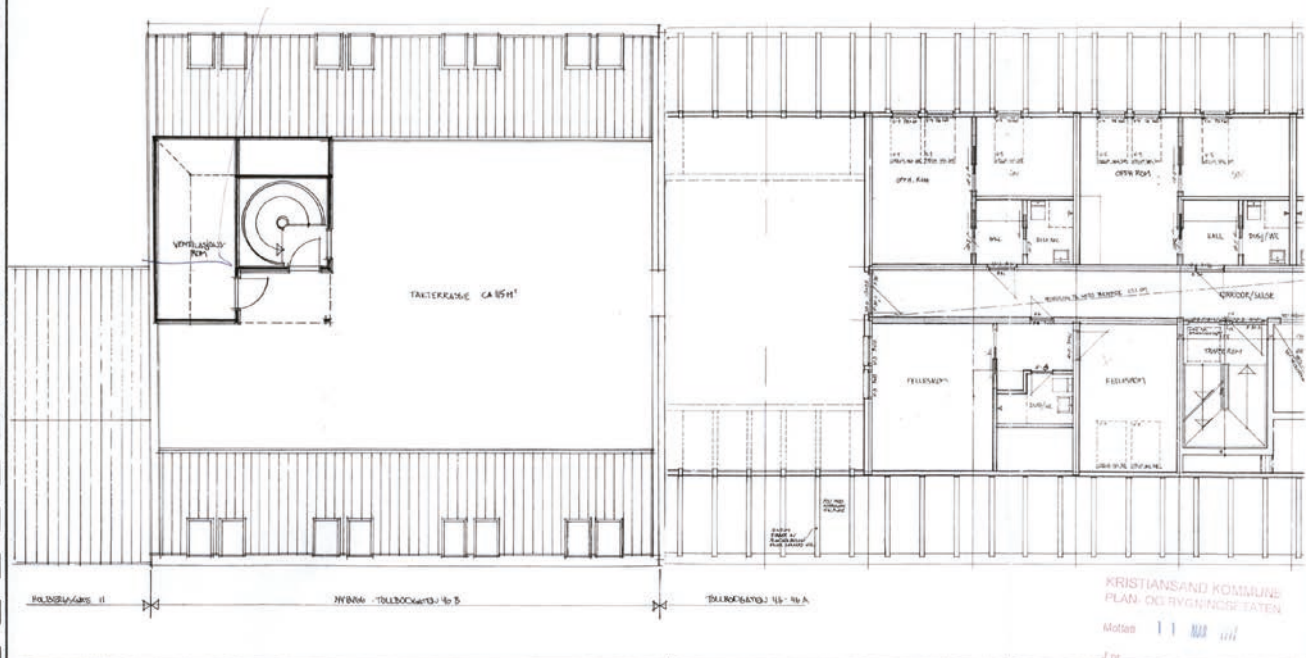
STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S

TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR. 1, KRISTIANSAND

PLAN, 4. ETASJE - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - S. GN. T. L. T.



TAKPLAN - GATEBYGG

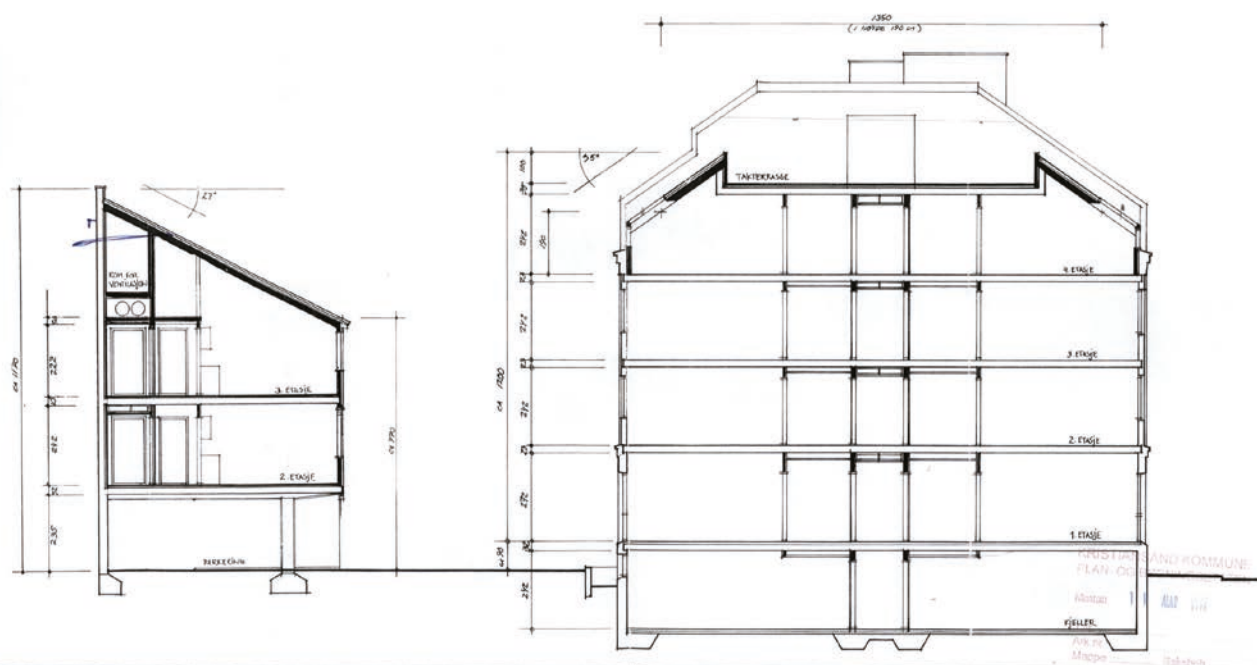


SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESEN A/S
 ØSTRE STRANDGATE 43 • 4610 KRISTIANSAND
 TELEFON 38 02 74 77 • TELEFAX 38 02 62 27

STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
 TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR. , KRISTIANSAND

TAKPLAN - MÅL 1:100
 DATO: 3.3.97 - SIGN. *T. Linge Tønnesen*

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4910 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 07 03 27

S'UDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR. , KRISTIANSAND

SKITT - MÅL 1:100

DATE: 3.3.97 - SIGN. S. Linge Tønnessen

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KRISTIANSAND KOMMUNE

00520018778
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Tollbodgaten 46 AS
Tollbodgata 46
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200306887-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 31.10.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	TOLLBODGATA 46B	Eiendom:	150/1338
Tiltakshaver:	Tollbodgaten 46 AS	Adresse:	Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S
Søker:	Tollbodgaten 46 AS v/Tor Linge Tønnessen	Adresse:	Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til melding om arbeid mottatt 23.10.2003

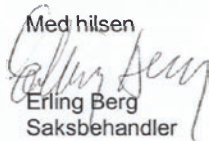
Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyr kr.950,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen


Erling Berg
Saksbehandler

Vedlegg.



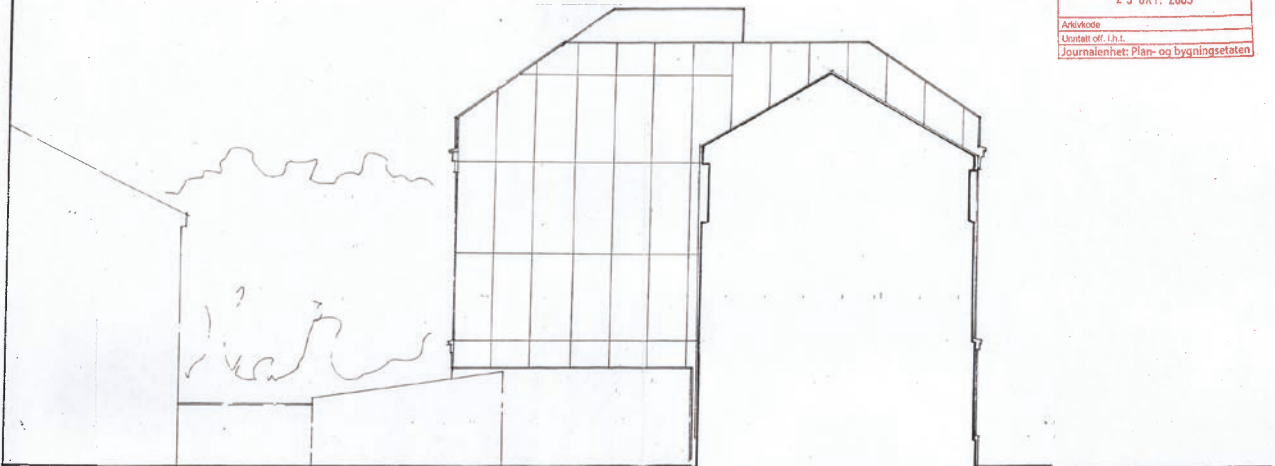
Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

FASADE - GATEBYGG



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Tjenestekategori	
Saksnr.	Oslo nr.
Kontrollansvarlig	
23 OKT. 2003	
Arkivkode	
Utsatt off. utl.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A.S.
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 07 03 27



STREK ARKITEKTER
KONGSGATE 29 - 4610 KRISTIANSAND

FASADE PLATTE INNEBIL
30.09.03 T.L.T.

STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR. , KRISTIANSAND
FASADE MOT HOLBERGSGATE 11 - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - SIGN. Tor Linge Tønnessen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Reber Schindler Heis AS
Postboks 126
4700 VENNESLA

Vår ref.:
201908833-6 /EKO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 07.10.2019

Tollbodgata 46 - 150/1335 - utskifting av heis - ferdigattest

Byggeplass:	Tollbodgata 46	Eiendom:	150/1335
Ansvarlig søker:	Reber Schindler Heis AS	Adresse:	Postboks 126 4700 VENNESLA
Tiltakshaver:	Sameiet Tollbodgata 46	Adresse:	c/o DKSPostboks 4074 4689 KRISTIANSD S
Ferdigattesten gjelder:	Utskifting av heis		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for utskifting av heis slik det er beskrevet i tillatelse av 22.8.2019.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Erik Koveland
Telefon
+47 38 24 32 09

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Med hilsen

Skriv inn underskriver.
Skriv inn tittel på underskriver.

Erik Koveland
Mottakskontrollør

Kopi: Sameiet Tollbodgata 46, c/o DKS
Postboks 4074, 4689 KRISTIANSAND S



SAMEIET TOLLBODGT. 46

**Årsregnskap
2024**

SAMEIET TOLLBODGT. 46

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. STYRET.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styret bestått av:

Yllka Ibrahimaj	2 år
Tomas Fjellstad	2 år
Kenneth Pedersen, styreleder	2 år
Alfrun Sigurgeirsdottir, varamedlem	2 år

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiets revisor er: Revisjon Sør AS

Vaktmester: Brabo AS

Sameiet består av 2 bygninger. Gjenstand for sameiet er 102 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 150 bnr. 1335 i Kristiansand kommune. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 ved virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Iht forskriftene skal det være installert brannvarsler og brannapparat i alle leiligheter.

Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstedet og fungerer.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen innboforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

Det er blitt avholdt flere styremøter i år, samt mye kommunikasjon pr. mail.

Det var god oppslutning på dagen for forefallent arbeid.

En vesentlig del av styrets arbeid har dette år også gått med til gjennomgang av stadig tilbakevendende tema har vært problematikken rundt husbråk og forsøpling av fellesarealer, hvilket har medført i år igjen betydelige merutgifter til bl.a. vaktmester/forretningsfører og styret som har håndtert det meste av dette. Styret/forretningsfører oppfordrer eierne som leier ut til å besøke leietakerne sine av og til, dette for å redusere omfanget av bråk.

Det har også vært noe fors. saker, som innebærer at forsikringen er økt.

Det er gjennomført løpende vedlikehold og bl.a. montert ny himling i deler av kjeller, skiftet glass i ytterdøren, oppdatert avvik iht. Internkontrollen på El- alarm/brann. Skiftet ut vifte nr.2 på taket iht. ventilasjon, samt annet vedlikehold av bygningsmassen.

Det er påbegynt arbeid med å renovere taket/vinduer i det fremre bygget iht. vedtaket på eget årsmøtet.

Det er også gjort annet forefallent arbeid for å ivareta bygget på best mulig måte.

Ellers arbeides det kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Driftsutgiftene i denne perioden ble på kr. 2.908.744,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 895.239,-, og tillegg av finansposter får vi ett resultat på kr. 909.715,-. Egenkapitalen pr. 31.12.2024 utgjør kr. 1.517.899,- og fordelt som følger:

Fri egenkapital utgjør pr. 31.12.2024	kr. 817.899,-
Vedlikeholdsfondet utgjør pr. 31.12.2024	kr. 700.000,-

5. BUDSJETT FOR 2025

Det forventes en økning på fellesutgiftene på 5 % for å dekke normal prisstigning.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

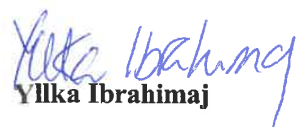
Kristiansand, den 10. januar 2025

STYRET I SAMEIET TOLLBODGT. 46


Tomas Fjellstad



Kenneth Pedersen
Styreleder


Yllka Ibrahimaj

SAMEIET TOLLBODGT. 46

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringsstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. fradrag til forventet tap.

SAMEIET TOLLBODGT. 46

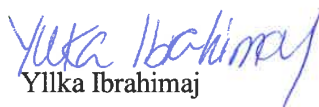
	Noter	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		2 376 732	2 151 300
Ekstraordinær innbetaling		1 010 000	0
Internett		168 468	473 690
Forefallent arbeid		99 400	105 800
Øvrige innbetalinger, alarm/belegg		4 083	5 803
Parkeringsplasser		145 300	126 292
Sum driftsinntekter		3 803 983	2 862 885
Driftskostnader			
Vaktmester / renhold /snørydding		316 442	323 251
Honorar /lønn til styret		219 643	215 825
Forretningsførsel / bistand		181 252	175 000
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		186 101	161 054
Drift heis		22 515	60 339
Kommunale avgifter		767 943	804 625
Vakthold		58 863	52 402
Fellesstrøm		178 587	90 056
Internett		182 507	467 733
Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer	3	447 391	631 912
Vedlikehold tak		337 500	
Sum driftskostnader		2 908 744	2 992 197
Driftsresultat		895 239	-129 312
Finansinntekter		25 029	4 477
Finanskostnader		-10 553	-8 918
Sum finansinntekter - og kostn.		14 476	-4 441
Resultat		909 715	-133 753
Avsatt til vedlikeholdsfond		250 000	250 000
Ovf. Egenkapitalen		659 715	-383 753

SAMEIET TOLLBODGT. 46

	Noter	2024	2023
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		52 831	4 663
Forskuddsbetalte kostnader		0	0
Bankinnskudd		1 987 892	1 043 678
Sum omløpsmidler		2 040 723	1 048 341
Sum eiendeler		2 040 723	1 048 341
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond	2	700 000	450 000
Fri egenkapital		817 899	158 184
Sum egenkapital		1 517 899	608 184
Gjeld			
Kortsiktig gjeld	1	522 824	440 157
Forskuddsbetalt fra eierne		0	0
Sum gjeld		522 824	440 157
Sum egenkapital og gjeld		2 040 723	1 048 341

Kristiansand, den 10.01.2025


Tomas Fjellstad


Yllka Ibrahimaj


Kenneth Pedersen, Styreleder

SAMEIET TOLLBODGT. 46

NOTER

1. Kortsiktig gjeld

Denne posten består av kostnader til styret og øvrige påløpne kostnader som ikke er betalt ved årets slutt.

2. Vedlikeholdsfond

Bokført IB	450 000
Avsatt i år	<u>250 000</u>
Bokført UB	<u>700 000</u>

3. Andre utgifter til sameiet

Denne posten består av følgende:

Nødlys og brann internkontroll	37 363
Utbedring internkontrollavvik	66 602
Flytte branndetektorer og nødlys	4 599
Bistand ifb. med henvendelser/forsikring/vedklikehold m.m.	57 158
Skiftet glass i ytterdør	18 853
Aimo Park - administrasjon	7 525
Utbedringer på eiendommen	82 434
Service avtrekksvifter	6 250
Byttet vifte i ventilasjonsanlegget	96 113
Internkontroll brannslanger	4 204
Byttet ødelagt kamera	14 933
Årskontroll kameraer	3 738
Egenandel forsikring	10 000
Års-/styremøter, utgifter, innk./ sted og referat	24 407
Diverse småutgifter/ref. gebyr kjøp /salg	13 212
Sum	<u>447 391</u>

Til årsmøtet i Sameiet Tollbodgata 46

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tollbodgata 46 som viser et overskudd på NOK 909 715. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 20. januar 2025

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET TOLLBODGT. 46

BUDSJETT

2025

Driftsinntekter

Fellesutgifter	2 376 732
Økning 5 % fra 01.03.2025	99 031
Ekstra innbetaling takvedlikehold	505 000
Ekstra innbetaling til kameraovervåknings utstyr	101 000
Innbetaling vinduer eiere	278 000
Internett	168 468
Forefallent arbeid	70 000
Parkeringsplasser	120 000

Sum driftsinntekter	3 718 231
----------------------------	------------------

Driftskostnader

Vaktmester /renhold	325 000
Honorar til styret	140 000
Honorar andre	100 000
Forretningsførsel/bistand	185 000
Revisjon	10 000
Forsikring	250 000
Drift heiser - servicekontrakt	60 000
Kommunale avgifter	820 000
Service-/ drifts avtaler	80 000
Fellesstrøm	150 000
Vakthold	60 000
TV/internett	168 468
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	300 000
Led Nødlys	110 000
Kameraovervåknings utstyr	200 000
Vedlikehold tak - rest	1 400 000

Sum driftskostnader	4 358 468
----------------------------	------------------

Driftsresultat	-640 238
-----------------------	-----------------

Finansinntekter	10 000
Finanskostnader	-8 000
Sum finansinntekter - og kostn.	2 000

Fri egenkapital	-638 238
------------------------	-----------------

Eiendomsskatten blir utfakturerert direkte til eierne.

Fellesutgiftene vil da bli kr. 2.060,- pr. mnd., strøm kr. 700,-, fellestiltak kr. 100,- og internett kr. 139,- kommer i tillegg. Totalt kr. 2.999,-

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Tollbodgt. 46.

Den 10. februar 2025, ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Tollbodgt. 46, i Kristiansand.

Møtet ble åpnet av forretningsfører Bernt Ivar Olsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 17 eierseksjoner herav 5 med fullmakt.

Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

A. Valg av møteleder.

Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.

B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble
Tomas V.T. Fjeldstad valgt.

C. Valg av protokollfører.

Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører
Bernt Ivar Olsen valgt.

D. Godkjenning av innkallingen.

Det var ingen bemerkninger til innkallingen
Innkallingen til sameiemøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Styrets årsberetning ble godkjent uten bemerkninger.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Styrets forslag årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets forslag til budsjett ble enstemmig godkjent og det innebærer at det ble besluttet å innkalle ekstraordinært kr. 1.000,- pr. sameier for oppdatering av kameraovervåkningssystemet.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

Forslag til godtgjørelse til styret iht. budsjett, samt at revisor for dekket sitt etter regning, ble enstemmig vedtatt.

6. SAKER

1. Montering av digital dørlås i vaskeriet.

Det ble informert om hensikten med skifte av lås, da det er nøkler på avveie og uønskede personer bruker vaskeriet.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å installere digital dørlås i vaskeriet.

2. Innhegning av søppeldunkene

Forretningsfører informerte om at styret ønsket å forsøke å begrense forsøpplingen av bakgården ved å gjerde inne søppeldunkene, samt undersøke med andre gårdeiere om å få installert port i innkjøringen for å unngå uvedkommende inn i bakgården.

Vedtak: sameiet gikk enstemmig inn for å sette opp gjerde rundt søppeldunkene og ta stilling til evt. port når tilbud foreligger.

3. Skifte av nødlys

Det ble informert om at det var en del avvik på nødlys i sameiet og at dette arbeidet er satt i gang for å få lukket avviket iht. internkontrollgjennomføringen.

4. Nøkkelpokser/vedtektsendring

Styret fremla sin sak ifb. med nøkkelpokser og utfordringer med tilbakemeldinger på hvem som oppholder seg i sameiet til enhver tid. Dette med nøkkelpokser har utartet seg og brukes av de som leier ut via Airbnb hovedsakelig. Sameiet diskuterte saken og sameiet var enstemmig om at de ikke ønsket denne utviklingen i sameiet.

Vedtak: Det var enstemmig enighet om å legge inn setningen «Det er ikke tillatt å sette opp nøkkelpokser i og på fellesarealet i

Det ble ellers informert om utfordringer med søppel og bråk, men at dette er på bedringens vei. Styret kjøper inn bedre kameraovervåkning, slik at styret har bedre verktøy for å oppdage og verifisere avvik iht. sameiets regler og annet hærverk.

7. VALG AV STYRE.

Styret ble som følger:

Kenneth Pedersen	Styreleder	sittende
Yllka Ibrahimaj	Styremedlem	sittende
Tomas T. Fjeldstad	Styremedlem	sittende
Alfrun Sigurgeirsdottir	Varamedlem	sittende

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter at det formelle årsmøtet var avsluttet.

Kr.sand 10.02.2025



Bernt Ivar Olsen
Møteleder



Tomas V.T. Fjeldstad

Etter møtet ble følgende informert om:

Det blir fellestiltak 2025, info om dette kommer senere.

Husk også at det er muligheter til å låne grillene, da ved henvendelse til styret for nøkkel.

Takvedlikeholdet er i rute og påregnes avsluttet i begynnelsen av mars -25.

Husordensregler for Sameiet Tollbodgata 46

Vedtatt på årsmøte i Sameiet Tollbodgata 46, 14.03.2023

§ 1 Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse til felles mål: ro, orden, trivsel samt godt naboskap.

§ 2 Det skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, i så fall skal naboer varsles.

§ 3 Snekring og reparasjonsarbeider som medfører byggestøy skal ikke forekomme etter kl. 22:00 på hverdager og er kun tillatt mellom kl. 13:00 og kl. 20:00 på søn- og helligdager.

§ 4 Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner og lignende på/i fellesarealer eller korridor hvor dette kan være til sjenanse for andre.

§ 5 Risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller takterrassen.

§ 6 Det er ikke tillatt å grille med bruk av kull eller åpen ild på takterrassen.

§ 7 Ved skifte av eier eller leier skal det umiddelbart settes opp nye skilt for "calling" og postkasse. Samt varsles til forretningsfører om ny eier og evt. leietaker.

§ 8 Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra offentlig myndighet.

§ 9 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

§ 10 Husholdings- og papiravfall skal legges i oppsatte avfallscontainere. Avfall må under ingen omstendighet settes/legges utenfor containerne. Alle forplikter seg til å være med å holde området ved søppelcontainere ryddig. Annet avfall skal leveres til godkjent mottaksanlegg.

§ 11 Avfall skal heller ikke plasseres på fellesområder. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette uten forvarsel for **leilighetseier egen** regning, **som vil være kr. 2.000,- ved hvert tilfelle. Ved kjøp/salg belastes disse med kr. 500,- i søppelavgift.**

§12 Ved utløsning av brannalarmen fra enkelt leiligheter vil det medføre **gebyrbelastning på kr. 2.000** ved tilfeller hvor dette skjer flere enn 1 gang pr. kvartal. Eierne må instruere leietakere om bruken av matlaging og anen røykutvikling. **Utrykning fra NOKAS gebyrbelastes med Kr. 5.000,-**

§ 13 Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke kunne ferdes i fellesarealene med unntak av ferdsel til og fra leiligheten. Det er båndtvang på sameiets område hele året. Husdyreier plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine husdyr omgående. Da sameiet består av 101 boenheter samlet på et lite område, vil allergiplager bli vurdert som sjenanse. Styret ser helst at husdyr unngås.

§ 14 Alle leiligheter skal ha leilighetsnummer på ytterdøra, grunnet brannsikkerhet. Eier er selv ansvarlig til enhver tid å ha dette på plass. **Dørmatter skal være på innsiden av leiligheten, grunnet vasking Man vil gebyrbelaste eier med kr. 500,-for at vaktmesteren skal sørge for at dette er på plass til enhver tid.**

§ 15 Alle utleie av leiligheten skal ved stedlig åsyn besøke sin leieboer minimum 1 gang pr. ½ år. Dette for å forebygge eventuelle uregelmessigheter ihht. de regler som leietaker skal følge.

§ 16 Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler, henge opp fuglematere/fuglenek, på sameiets område.

§ 17 Alle beboere plikter å holde fellesområder inne og ute ryddige.

§ 18 Det er den enkelte beboers plikt å sørge for at dører til utganger og til kjeller er låst.

§ 19 Det er ikke tillatt å lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer i boder/parkeringsområder.

§ 20 All parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Parkeringsplasser leies ut av sameiet, og det er kun de med gyldig parkeringsbevis som har rett til å parkere biler der. Feilparkerte biler blir fjernet for eiers regning og risiko.

§ 21 Det innføres plikt til å ha postkassene merket iht. en standard og utforming som styret fastsetter. Styret sørger for å oppdatere merkingen av postkassene iht. oppgitt informasjon fra eierne. Alle eiere vil bli belastet med **kr. 1.000,-** for oppdatering av navn merkingen.

§ 22 Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

VEDTEKTER
for
Sameiet Tollbodgata 46
fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1.

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tolbodgata 46. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 2005.

2.

Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 150 bnr 1335 i Kristiansand kommune ligger i sameie mellom de 101 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

seksjonsnr.	etg	Sameiebrøk	Lelighetsnr.	Adresse
1	1	1/102	101	Tollbodgata 46
2	1	1/102	102	Tollbodgata 46
3	1	1/102	103	Tollbodgata 46
4	1	1/102	104	Tollbodgata 46
5	1	1/102	105	Tollbodgata 46
6	1	1/102	106	Tollbodgata 46
7	1	1/102	107	Tollbodgata 46
8	1	1/102	108	Tollbodgata 46
9	1	1/102	109	Tollbodgata 46
10	1	1/102	110	Tollbodgata 46
11	1	1/102	111	Tollbodgata 46
12	1	1/102	112	Tollbodgata 46
13	1	1/102	113	Tollbodgata 46
14	1	1/102	114	Tollbodgata 46
15	1	1/102	115	Tollbodgata 46
16	1	1/102	116	Tollbodgata 46
17	1	1/102	118	Tollbodgata 46
18	2	1/102	201	Tollbodgata 46
19	2	1/102	202	Tollbodgata 46
20	2	1/102	203	Tollbodgata 46
21	2	1/102	204	Tollbodgata 46
22	2	1/102	205	Tollbodgata 46
23	2	1/102	206	Tollbodgata 46
24	2	1/102	207	Tollbodgata 46
25	2	1/102	208	Tollbodgata 46
26	2	1/102	209	Tollbodgata 46
27	2	1/102	210	Tollbodgata 46
28	2	1/102	211	Tollbodgata 46
29	2	1/102	212	Tollbodgata 46
30	2	1/102	213	Tollbodgata 46
31	2	1/102	214	Tollbodgata 46
32	2	1/102	215	Tollbodgata 46
33	2	1/102	216	Tollbodgata 46
34	2	1/102	217	Tollbodgata 46
35	2	1/102	218	Tollbodgata 46
36	2	1/102	220	Tollbodgata 46
37	2	1/102	222	Tollbodgata 46

38	2	1/102	224	Tollbodgata 46
39	3	1/102	301	Tollbodgata 46
40	3	1/102	302	Tollbodgata 46
41	3	1/102	303	Tollbodgata 46
42	3	1/102	304	Tollbodgata 46
43	3	1/102	305	Tollbodgata 46
44	3	1/102	306	Tollbodgata 46
45	3	1/102	307	Tollbodgata 46
46	3	1/102	308	Tollbodgata 46
47	3	1/102	309	Tollbodgata 46
48	3	1/102	310	Tollbodgata 46
49	3	1/102	311	Tollbodgata 46
50	3	1/102	312	Tollbodgata 46
51	3	1/102	313	Tollbodgata 46
52	3	1/102	314	Tollbodgata 46
53	3	1/102	315	Tollbodgata 46
54	3	1/102	316	Tollbodgata 46
55	3	1/102	317	Tollbodgata 46
56	3	1/102	318	Tollbodgata 46
57	3	1/102	320	Tollbodgata 46
58	3	1/102	322	Tollbodgata 46
59	3	1/102	324	Tollbodgata 46
60	4	1/102	401	Tollbodgata 46
61	4	1/102	402	Tollbodgata 46
62	4	1/102	403	Tollbodgata 46
63	4	1/102	404	Tollbodgata 46
64	4	1/102	405	Tollbodgata 46
65	4	1/102	406	Tollbodgata 46
66	4	1/102	407	Tollbodgata 46
67	4	1/102	408	Tollbodgata 46
68	4	1/102	409	Tollbodgata 46
69	4	1/102	410	Tollbodgata 46
70	4	1/102	411	Tollbodgata 46
71	4	1/102	412	Tollbodgata 46
72	4	1/102	413	Tollbodgata 46
73	4	1/102	414	Tollbodgata 46
74	4	1/102	415	Tollbodgata 46
75	4	1/102	416	Tollbodgata 46
76	4	1/102	417	Tollbodgata 46
77	4	1/102	418	Tollbodgata 46
78	4	1/102	420	Tollbodgata 46
79	4	1/102	422	Tollbodgata 46
80	4	1/102	424	Tollbodgata 46
81	5	1/102	501	Tollbodgata 46
82	5	1/102	502	Tollbodgata 46
83	5	1/102	503	Tollbodgata 46
84	5	1/102	504	Tollbodgata 46
85	5	1/102	506	Tollbodgata 46
86	1b	1/102	601	Tollbodgata 46
87	1b	1/102	602	Tollbodgata 46
88	1b	1/102	603	Tollbodgata 46
89	1b	1/102	604	Tollbodgata 46
90	1b	1/102	605	Tollbodgata 46
91	1b	1/102	606	Tollbodgata 46
92	1b	1/102	607	Tollbodgata 46

93	1b	1/102	608	Tollbodgata 46
94	2b	1/102	701	Tollbodgata 46
95	2b	1/102	702	Tollbodgata 46
96	2b	1/102	703	Tollbodgata 46
97	2b	1/102	704	Tollbodgata 46
98	2b	1/102	705	Tollbodgata 46
99	2b	1/102	706	Tollbodgata 46
100	2b	1/102	707	Tollbodgata 46
101	2b	1/102	708	Tollbodgata 46

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3

Rettslig rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler. For sameiet gjelder laveste lovlig grense for korttidsutleie etter eierseksjonsloven.

Det er ikke tillatt å sette opp nøkkelbokser i og på fellesarealet.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet 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. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5

Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder også dører og vinduer med rammer. Vinduer skal være i samme utforming som dagens vinduer. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Når fondsavsetningen er vedtatt skal beløpet innkreves sammen med de månedlige innbetalinger av fellesutgiftene.

6

Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene. Seksjon nr. 102 skal ikke belastes fellesutgifter.

For sameierenes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7

Utleie.

Ved utleie skal standard kontrakt utarbeidet til årsmøtet benyttes ved enhver kontraktinngåelse.

8

Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt pantrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

9

Sameiemøter

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Deltakere i sameiemøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinært sameiemøtet skal holdes hvert år inne utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postkasse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet.

Det ordinære sameiemøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne sameiets regnskap,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 7) behandle forslag fra styret,
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen. Sameiemøtet ledes av møteleder som velges av sameiemøtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtekten setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

For endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. I tillegg kreves det samtykke av Kristiansand kommune ved endring av vedtekts punkt 3.

10

Styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styret velges av det ordinære sameiemøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, gjeldende fra det ordinære årsmøtet.

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styreleder leder styremøtene. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederen utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

11

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert.

12

Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. I advarselen skal det opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfyllbyrdelsesloven kapittel 13. Denne reglene kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

13

Kameraovervåkning

I sameiet kan det være kameraovervåkning. Kameraovervåkningen skal til enhver tid følge datatilsynets bestemmelser ved bruk.

14

Nøkkelsystem

Sameiet skal til enhver tid ha ett ensartet nøkkelsystem som dekker fellesområdene, leiligheter og boder.

Den enkelte selv kan vurdere om de ønsker å være tilknyttet systemet eller ikke. For de som ikke ønsker å være tilknyttet systemet for sin ytterdør og bod, vil måtte akseptere at de evt. merkostnader det ville måtte medføre sameiet å organiseres/treffe tiltak for å få tilgang til den enkeltes leilighet/bod ved varsel om dette, dekkes etter regning av denne.

Kristiansand

Den 10. februar 2025



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tollbodgata 46

Dato: 28.03.2025

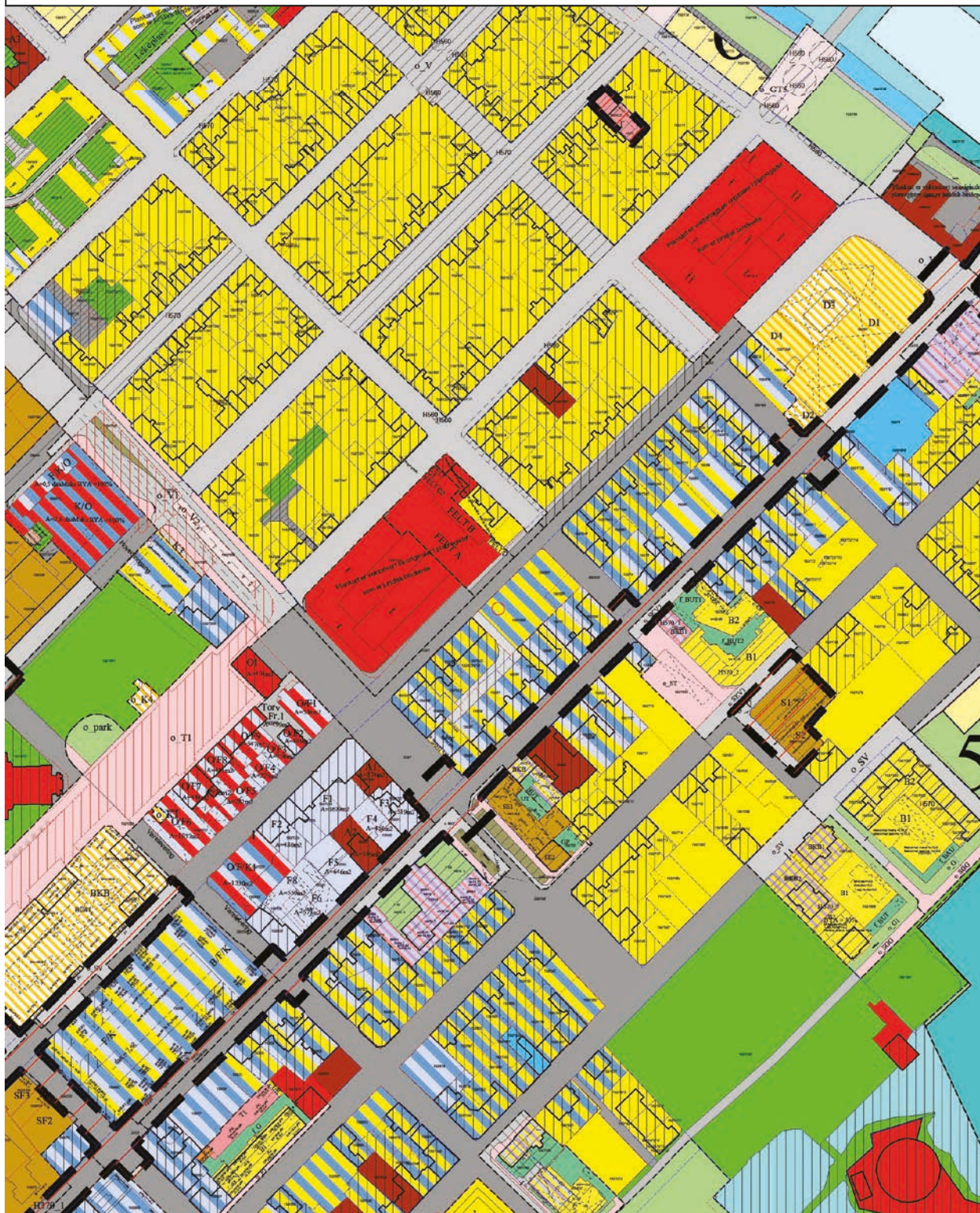
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

Reguleringsbestemmelser for MURBYEN
Kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57 og
deler av kvartalene 20, 26,27,37,42,49,56 og 58

Sist revidert 18.11.2024

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet omfatter kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57, og deler av kvartalene 20, 26, 27, 37, 42, 49, 56 og 58.

Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen, gi rammer for videre utbygging og fastsette nivå på dokumentasjon ved byggemeldinger-/utbyggingssøknader.

§2 Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985, med endringer sist ved lov av 28.juni 1996, i kraft fra 1.juli 1997.

Området reguleres for følgende formål:

-Byggeområder, pbl. §25 nr.1.

Kvartalene reguleres til ulike byggeformål (iht. §25) og er kombinert med spesialområde BEVARING (IHT. §25.6). Dagens eiendomsparseller og utnyttelse er lagt til grunn for videre bruk.

-Spesialområder for bevaring, pbl. §25 nr.6.

Disse områdene utgjør deler av bebyggelsen og er kombinert med ulike byggeformål. Christiansholms festning og et område i sjøen rundt er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlig bebyggelse, friområde og småbåthavn.

-Offentlige trafikkområder, pbl. §25 nr.3, herunder gate med fortau, torg, annen veigrunn, strandpromenade, offentlig småbåthavn (landdelen) og havneområde i sjø.

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

3.1 Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.

3.2 Arealer som er makert med skravur på kartet er regulert til spesialområde bevaring. Deler av den bestående bebyggelsen innenfor disse områdene er makert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «verneverdig bygning». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

b) Bygningene tillates ikke revet uten at særlig grunn foreligger. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

c) Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve spesielle materialbruk, detaljering, form og fargebruk og at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder og områdets karakter. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet skal det ved omlegging av tak benyttes skifer eller rød tegl av vanlig type. Glasserte tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal kopier av husets opprinnelige vindu eller et tidstypisk vindu benyttes. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved utskifting av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.

d) Tilbygg, påbygg og underbygg, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon, også mot nabogrense. For fasadeutforming og materialbruk mm. På tilbygg, påbygg og underbygg gjelder §3.2.c

e) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles.

3.3 Bygninger i spesialområdet bevaring som ikke er regulert til verneverdig bygning skal om de må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende søkes tilpasset sine omgivelser og områdets karakter.

§4 Havneområde i sjø, inkludert spesialområde bevaring i sjøen rundt Christiansholm festning.

Havnrområde skal benyttes til småbåt/gjestehavn. Det skal ikke foretas utfyllinger i området.

§5 Byggeområder

For de ulike byggeområder gjelder følgende:

5.1 I områder for **hotell** (og bevaringsverdig bebyggelse) **H**, er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA).

5.2 I områder for **allmennyttig** formål (og bevaring bebyggelse) **A**, er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA).

5.3 I områder for **offentlig** formål (og bevaringsverdig bebyggelse) **O** er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er offentlige områder i kvartal 45 (Norges bank) og 54 (Kongens gate 76, DKSV). Disse eiendommene anses som ferdig utbygget og opparbeidet grøntarealer og trær skal bevares. I Kongens gate 76 kan det vest for byggelinje bebygges med en etasjes lager-/garasjebygg. For offentlige anlegg ved Retrachmentet kan det tillates servering. For eiendommene Rådhusgata 16 og 16a, Tollbodgata 22 og Kirkegata 12 skal det være publikumsrettet virksomhet eller forretning mot gata i første etasje.

5.4 I områder for **forretning/kontor** (og bevaringsverdig bebyggelse) **FK** er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA). I kvartalene 31, 32, 38, 43 og 44 kan boliger tillates fra 2. Etasje og høyere opp dersom forretningsformål fyller hele den bebyggbare del av arealet. Serveringsteder kan tillates. I disse områdene kan utearealet tilrettelegges også på takterasser o.l. Boliger skal ha min. 25 m² uteareal pr. boenhet.

5.5 I områder for **forretning/kontor/bolig** (og bevaringsverdig bebyggelse) **FKB** er det tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal (BYA). Boligbebyggelse skal ha minimum 25 m² uteareal pr. boenhet. I Dronningsgate med tilhørende sidegater og Festningsgata overfor Dronningsgate skal handels- og næringsvirksomhet ha fortrinn, og serveringssteder kan tillates. I disse område skal boliger i første etasje ikke etableres.

5.6 I områder for **kontor/boliger** (og bevaringsverdig bebyggelse) **KB** er det tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal (BYA). Boligbebyggelse skal ha minimum 25m² uteareal pr. boenhet. Unntatt fra dette er hagen mot hjørnet Festningsgata/Østre Strandgate i kvartal 52 som ikke skal bebygges.

5.7 I områder for **boliger** (og bevaringsverdig bebyggelse) **B** er det for kvartalene på oppsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 60% av netto tomteareal og i kvartalene på nedsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 50% av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er nederste del av eiendommen Østre Strandgate 56 (hagen til DK tjenesteboligen) som ikke skal bebygges. Boligbebyggelsen skal ha minimum 25 m² uteareal pr. boenhet. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende.

Kirkegata 2D kan bebygges med inntil 90% av netto tomteareal, såfremt dette skjer ved at uteareal og bilparkering samordnes med Strandpromenaden 21, og evt. med Kirkegata 2B og C.

For de ulike kvartalene gjelder for bebyggelse langs følgende høydebegrensninger, både på gate- og gårdsside, jfr §7:

Kvartalene 26 og 31 Mønehøyde: **18 meter** Gesimshøyde: **12 meter**

Kvartalene 20, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53 og 54 Mønehøyde: **16 meter** Gesimshøyde: **10 meter**

I kvartalene 27,37, og 42 skal dagens byggehøyder beholdes. (gjelder enkelte bygninger regulert til bevaring)

Kvartalene 56,57 og 58
(nedsiden av Østre Strandgate) Mønehøyde: **11 meter** Gesimshøyde: **8 meter**

Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene for nybygging i §5, reguleres med eksisterende høyde/ gesimshøyde.

§6 Bebyggelsesplan

Ved tiltak i kvartalenes indre som går over flere eiendommer eller større deler av kvartalet, skal det i kvartalene 38, 39, 40,41, 43, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. plan- og bygningslovens § 28. 2, for hele kvartalets indre.

Bebyggelsesplanen skal angi bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst, felles og private uterom, samt redegjørelse for sol/ skyggeforhold, forslag til materialbruk, dimensjonering og opparbeidelse av lekeareal i kvartalet og nærområdet i.h.t. vedtekt til § 69.3.

§ 7 Nye bygninger

Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvaliteter (jfr. § 3.1.). Nye bygninger med tilhørende utenbørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.

Ved nybygging skal første etasje i bebyggelsen langs gata ha en netto takhøyde på minst 2,7m, av hensyn til mulig bruk til næring. Gesims- og mønehøyde skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av kommunen. Kommunen kan bestemme at bestående variasjoner av byggehøyder (etasjeantall) i gatebildet skal opprettholdes også ved nybygging.

Før byggesøknader behandles kan kommunen kreve at det legges fram illustrasjoner i form av perspektivskisser, fotomontasje, modell eller lignende for å vise hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

Langs gata skal ny bebyggelse oppføres i sluttet rekke i opptil samme etasjeantall som er fastsatt for kvartalet og i inntil 12 meter byggedybde fra byggelinjen mot gata forutsatt at bestemmelsene i § 5 er ivaretatt.

Følgende prinsipper for forming av ny bebyggelse skal legges til grunn:

- Dersom flere eiendommer bebygges samtidig skal fasaden utformes særskilt for hver del av byggingen som tilsvarer en tidligere eiendom. Hjørnebygg skal ha «avkuttet» hjørne
- Etasjeantall- og mønehøyde skal tilpasses i forhold til nabobebyggelse.
- Takformen skal som hovedregel være saltak.
- Veggflatene skal ha en bearbeiding som viderefører murhusenes artikulering hvor vinduer og dører fremtrer som «hull» i veggen, ikke som sammenhengende vindusbånd eller lignende.
- Varandaer/balkonger mot gate bør unngås/ev. reduseres til et minimum og utføres som lette transparente fasadedeler.
- Materialbruken i eksteriøret skal være tilpasset murbyens opprinnelige materialer.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i §5 og 6 tillates bebyggelse, også mot nabogrense, med maks gesimshøyde 6 meter dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggforskrifter.

Ved utbygging mot Kongens gate i kvartal 46 (gjelder Kongens senter) skal gateløpet mot Holbergsgate være reetablert før slik utbygging kan finne sted.

Det tillates to takopplett på gbnr 150/1927 i kvartal 40. Maks gesimshøyde for takopplett fremgår av plankartet.

§ 8 Offentlige trafikkområder

Renessanse-byplanens struktur med rette gater og retangulære kvartaler opprettholdes og videreføres. Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning og reklameskilter skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter.

På Strandpromenaden i Tresse er eksisterende adkomst til eiendommer og nødvendig varelevering og servicetransport tillatt.

Ved tiltak som vesentlig endrer gaterommets fysiske utforming skal detaljerte planer foreligge til godkjenning.

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

Friområdene skal nyttes til park og lek. Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde og som ikke er i strid med øvrige bestemmelser, kan oppføres etter godkjenning fra plan- og bygningsmyndighetene.
Ved nybygging/ombygging til boliger kan igangsettelse ikke skje før lekeplass er opparbeidet iht. kommunale vedtekter.

§10 Fellesbestemmelser

- 10.1 Alle tiltak i bevaringsområder skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
- 10.2 I byggeområder skal alle trær som er markert og som står ut mot gata bevares. Innen i kvartalene skal hensynet til større trær ivaretaes ved nybygging. Dersom trærne skades eller dør, skal nye trær plantes.
- 10.3 I den utstrekning krav om utearealer for beboere i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret, kan parkeringskrav etter samme tillatelse løst på egen grunn. Krav til parkering under bakken på egen tomt, eller i fellesløsninger for kvartalet.

§11 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse på gbnr 150/1927 i kvartal 40 skal lokalpark i Tresse være utbedret med nye elementer.

Kristiansand, 06.03.-98

Godkjent av bystyret i Kr.sand i møte 17.06. 98 som sak nr. 88

Mindre endring av § 3.2 d) og § 6, vedtatt i BSU 04.03.2021 som sak 40/21.
Mindre endring av §7 og tilføyelse av §11, vedtatt i Areal- og miljøutvalget 27.02.25 som sak 43/25.

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER m/TILHØRENDE ANLEGG
	FORRETNING / KONTOR (FK)
	FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)
	KONTOR / BOLIG (KB)
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	HOTELL m/TILHØRENDE ANLEGG
	ALMENNYTTIGE FORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER

	GATE m/FORTAU
	TORG
	ANNEN VEIGRUNN
	STRANDPROMENADE
	OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN
	HAVNEOMRÅDE I SJØ

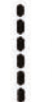
4. FRIOMRÅDER

	PARK, TUR, LEK
---	----------------

6. SPESIALOMRÅDE

	BEVARING
---	----------

STREKSYMBOLER

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGELINJE (gjelder kvart. 57 og 58)
	OMRISS AV VERNEVERDIG BYGNINGER
35	KVARTALSNR.
	TRÆR SOM SKAL BEVARES
	VANN



M = 1:1000

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN 01/2011

REGULERINGSPLAN FOR **MURBYEN**

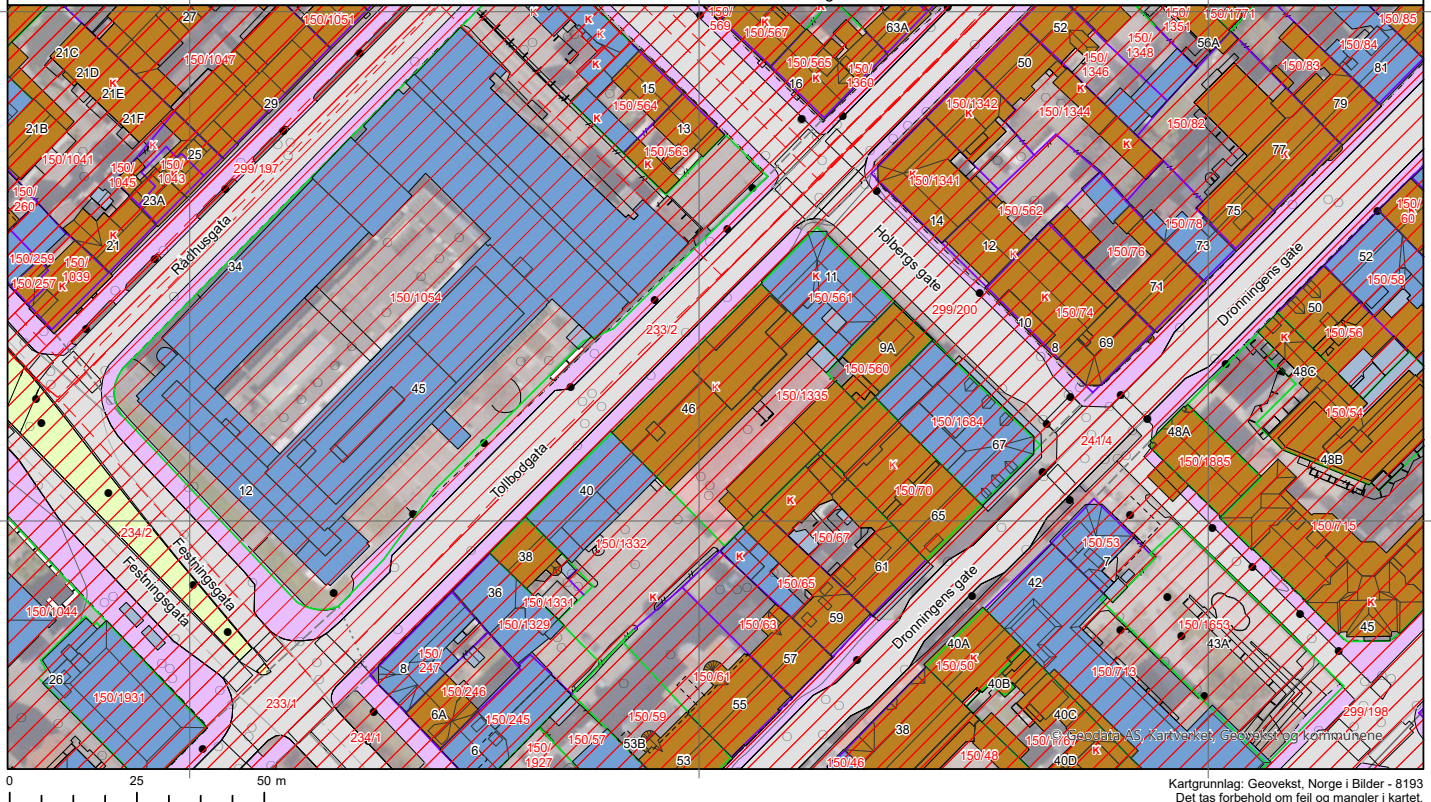
	DATO
Rev.	06.03.1998
Rev i henhold til bystyrets vedtak	17.06.1998
	04.09.1997
	23.04.1998
VEDTATT AV BYUTVIKLINGSSTYRET	23.10. - 31.12.1997
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	
GODKJENT AV BYSTYRET	17.06.1998
PLAN OG BYGNINGSSETATEN	ARKIV
OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND	SAKSBEHANDLER H.SOLLU

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/1335/0/60

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelinje |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2025



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

ambita

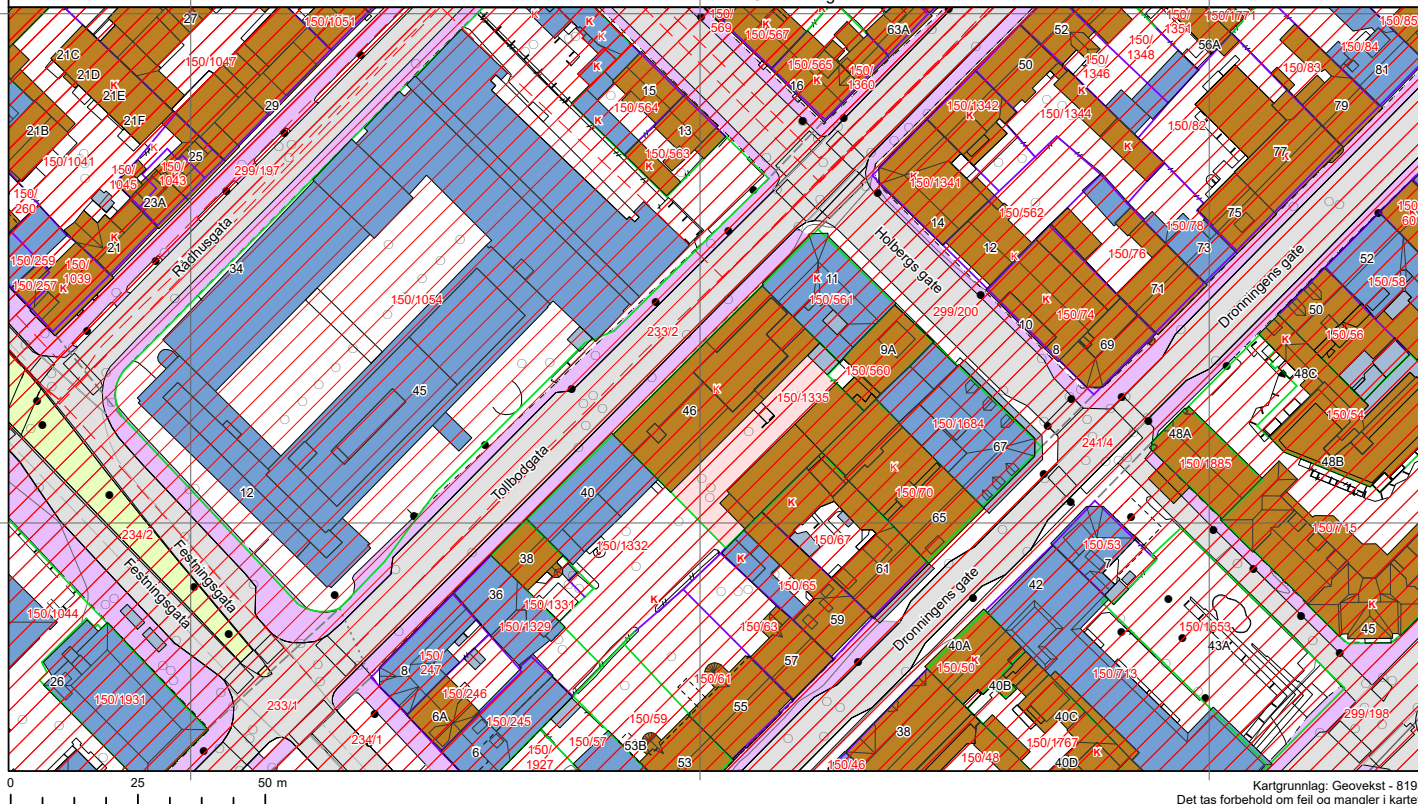
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/1335/0/60

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2025



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

Nabolagsprofil

Tollbodgata 46 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tinghuset	2 min
Totalt 12 ulike linjer	0.1 km
Kristiansand stasjon	11 min
Linje F5	0.9 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	7 min
144 elever, 11 klasser	0.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	17 min
422 elever, 24 klasser	1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	19 min
199 elever, 11 klasser	1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	20 min
466 elever, 31 klasser	1.7 km
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
459 elever, 36 klasser	2.2 km
Kvadraturen Skolesenter	4 min
1200 elever	0.4 km
Akademiet vgs Kristiansand	6 min
180 elever	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Torvet P-hus - Hurtiglading	3 min
Torvet P-hus Hurtiglading	3 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

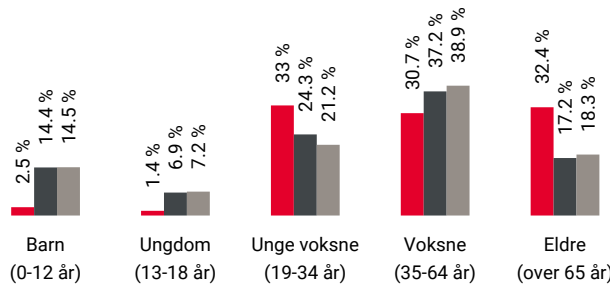
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	14 min
38 barn	1.1 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	18 min
26 barn	1.5 km
Odderøya barnehage (1-5 år)	19 min
56 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Torvet	3 min
Coop Extra Parken Kristiansand Nbda	3 min
PostNord	0.3 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

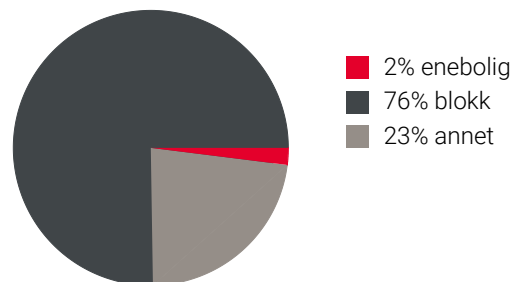
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Kongensgt. skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Kongensgate skoles basket asfalt 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 7 min 
-  SATS Aquarama 8 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

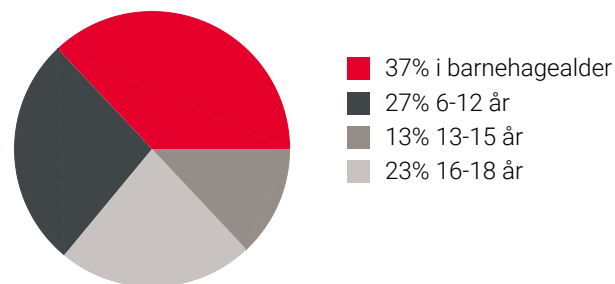
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Sandens 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

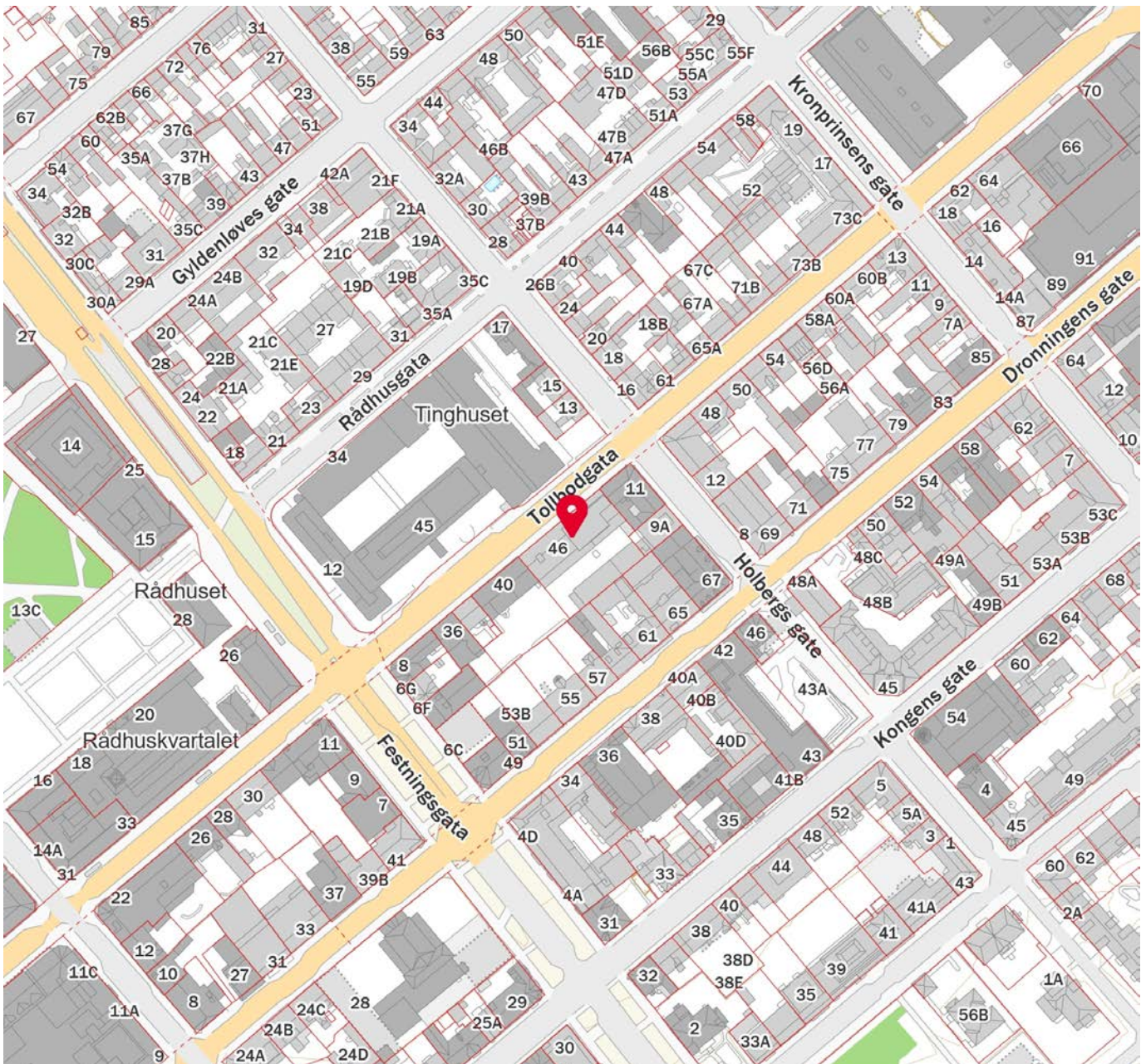
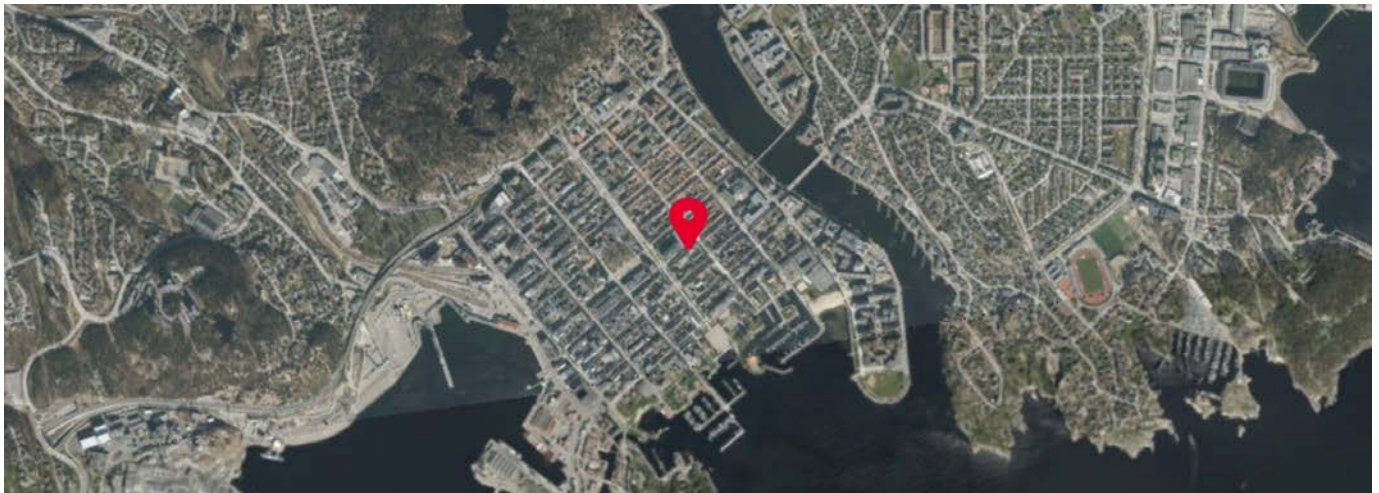


0% 65%

-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tollbodgata 46
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre