

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

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 690 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 70 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 760 100,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 999,-
<b>Selger:</b>	Shyhrete Bajgora Sadri Bajgora
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	1996
<b>BRA-i/BRA Total</b>	51/51 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1272.6 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 150, bnr. 1335
<b>Snr.</b>	32
<b>Oppdragsnr.:</b>	1411250151

# 3-roms selveierleilighet midt i sentrum - 2 soverom - Perfekt førstegangskjøp/utleie

Velkommen til Tollbodgata 46 - En fin og meget praktisk selveierleilighet beliggende i hjertet av Kvadraturen.

Leiligheten har en effektiv og praktisk planløsning som er meget populære blant førstegangskjøper, og for deg som ønsker utleieobjekt. Inneholder: Stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom. Stor felles takterrasse med flott utsikt og sol hele dagen! Egen bod og felles vaskerom i kjeller.

Kvadraturen har masse å by på av aktiviteter og dagligvaretilbud. Fra vakre turområder i Bymarka og Odderøya til shopping og yrende caféliv i Markens. Kollektivtilbud til byens resterende bydeler. For øvrig bra kollektivtransport til UiA og Sørlandsparken.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	25
Egenerklæring .....	43
Energiattest .....	48
Nabolagsprofil .....	91
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1272.6 m<sup>2</sup>

### 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. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse av eiendommen.

**Innhold**

Denne flotte leiligheten befinner seg i byggets 2.etg.

Leiligheten består av følgende: Kjøkken, stue, 2 soverom og bad/vaskerom.

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

**Standard**

Denne sentrumsnære leiligheten tilbyr en praktisk og funksjonell bolig i hjertet av byen.

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, som sikrer godt lysinnslipp samtidig som det bidrar til en behagelig innetemperatur. Hovedytterdøren er malt og gir et pent førsteinntrykk. Innvendig finner du gulv med belegget og vegger med malte plater. Etasjeskillene er av betong, noe som gir en stabil og støysvak konstruksjon.

Badet er utstyrt med våtromsbelegg på gulv og vegger, dusjkabinett, toalett og servant med innredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk for effektiv ventilasjon.

Kjøkkenet er praktisk innredet med glatte fronter og en benkeplate i laminat. Det har også kjøkkenventilator med avtrekk ut, som bidrar til et godt inneklima.

Leiligheten har plast vann- og avløpsrør, automatsikringer i det elektriske anlegget, mekanisk ventilasjon og en varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Røykvarslere og brannslukningsutstyr sørger for økt trygghet i hverdagen.

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:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

### **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**

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.

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk.

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

## Energikarakter

C

## Energifarge

Rød

## Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

## Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

## Eiendomsskatt

Kr 2 742

## Eiendomsskatt år

2024

## Formuesverdi primær

Kr 603 779

## Formuesverdi primær år

2023

## Formuesverdi sekundær

Kr 2 415 115

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

## **Tilbud 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.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 999

# 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 32 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:

4204/150/1335/32:

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

08.07.2005 - Dokumentnr: 11953 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 32  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/102  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon f.o.m. 1 t.o.m. 102

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest den 28.05.96, og for utskifting av heis den 07.10.2019. 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**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
1 000 (Postkasse skilt - Sameiet)  
500 (Søppelavgift - Sameiet)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

70 100 (Omkostninger totalt)  
81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 760 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 771 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 773 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 70 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **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

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

4 506 Opplysninger fra forretningsfører - DKS

12 990 Tilretteleggingsgebyr

6 507 Eierskiftegebyr - DKS forretningsfører

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 700 Utlegg kommunale opplysninger

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pris pr. stk. 260,-

Totalt kr: 85 448,-

### **Oppdragsansvarlig**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

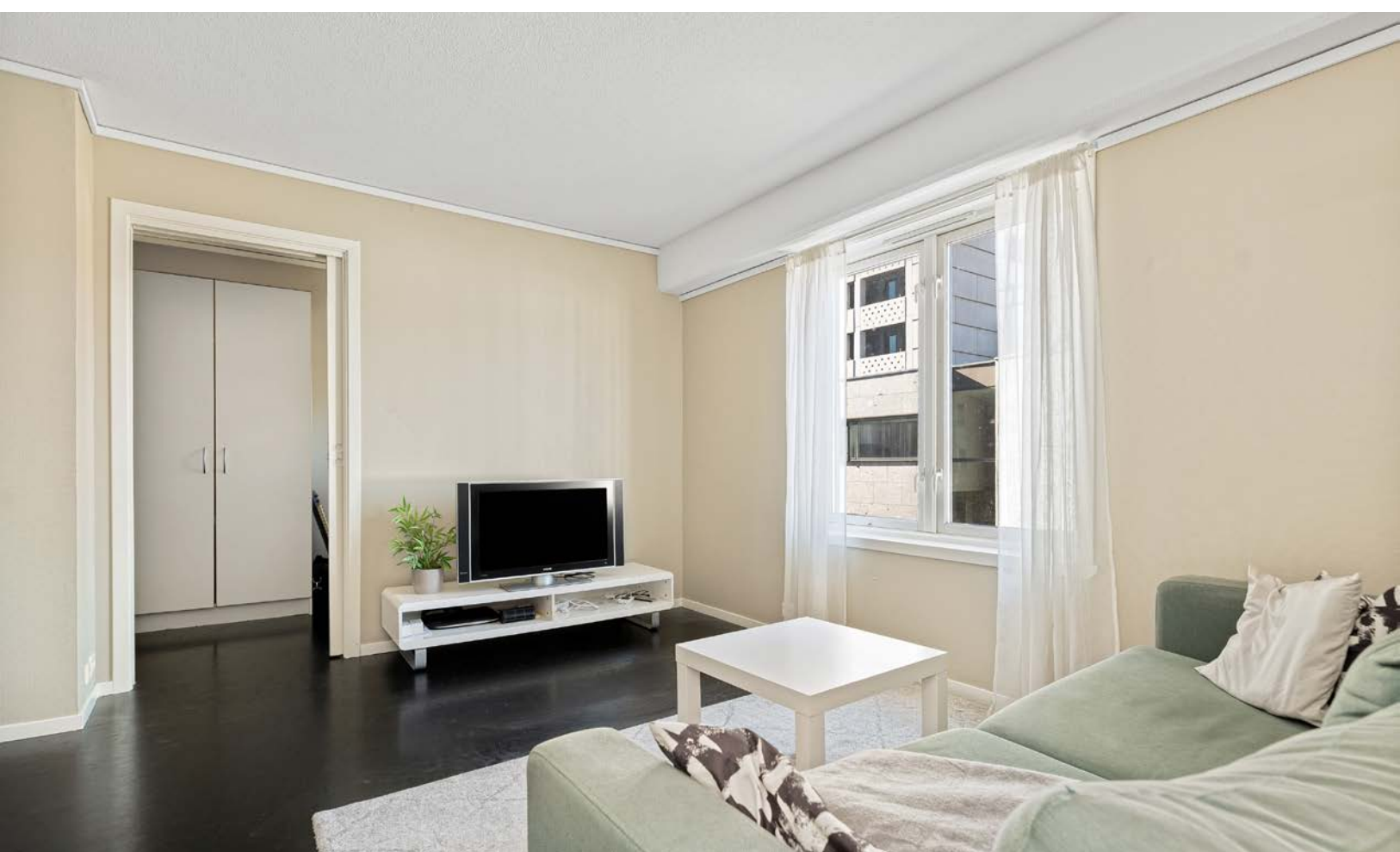
### **Salgsoppgavedato**

21.03.2025

























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1335, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2119

Referansenummer: UV6888

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## JATBygg AS



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@jatbygg.no  
957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996**

### **UTVENDIG**

[Gå til side](#)

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

### **INNVENDIG**

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Innvendig har leiligheten malt fyllingsdør av tre.

### **VÅTROM**

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
På gulvet er det vinylbelegg.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
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 kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

### **Arealer**

[Gå til side](#)

### **Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

### **Lovlighet**

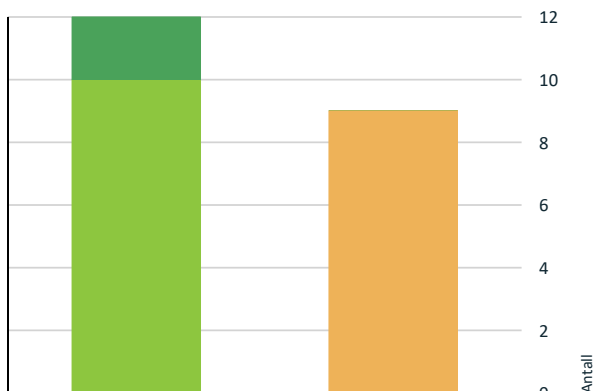
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.  
Befaringen er utført 19.3.2025 Klokket 14.00  
Det var sol og 11 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.  
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.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1996

### Anvendelse

Leilighet

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### TG 1 Andre utvendige forhold

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.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malt fyllingsdør av tre.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg. Det er ca. 15 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

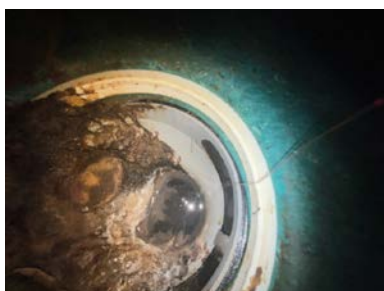
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken.  
Det er stendere av stål og måling er derfor ikke mulig. Ingen unormale funn ved søk etter fukt.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn på baksiden av dusjsonen og ved søk etter fukt.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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



## 2. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

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.

1996 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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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?

Nei

### Inntak og sikringsskap

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?

# Tilstandsrapport

10.

Nei

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

Ja

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

Ja **Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.**

**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

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.



## TGO Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

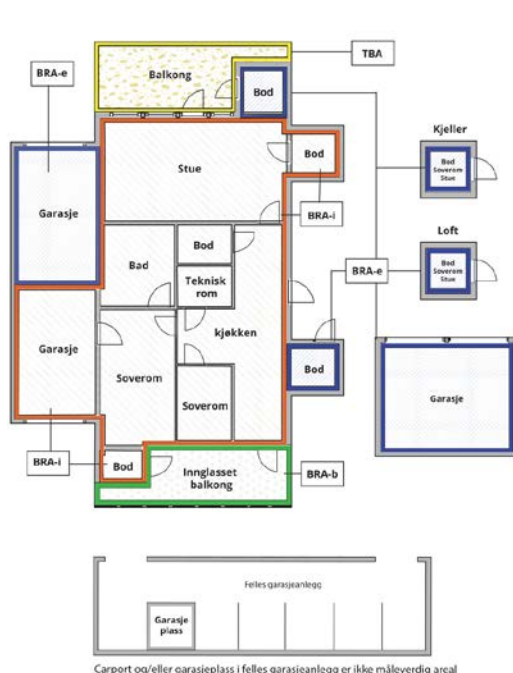
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	51			51	
<b>SUM</b>	<b>51</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Stue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	51	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1335		32	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Tollbodgata 46

#### Hjemmelshaver

Bajgora Sadri, Bajgora Shyhrete

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	19.03.2025	Tegningene fra kommunen har dårlig kvalitet.	Gjennomgått	48	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV6888>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250151	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Sadri Bajgora	Shyrete Bajgora
<b>Gateadresse</b>	
Tollbodgata 46	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4614
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250151

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SB, SB

1

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Per idag er leiligheten utleid for 12500kr i mnd. Leietaker har kontrakt frem til 01.07.2025 og ønsker å bo frem til da.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 14/11250151

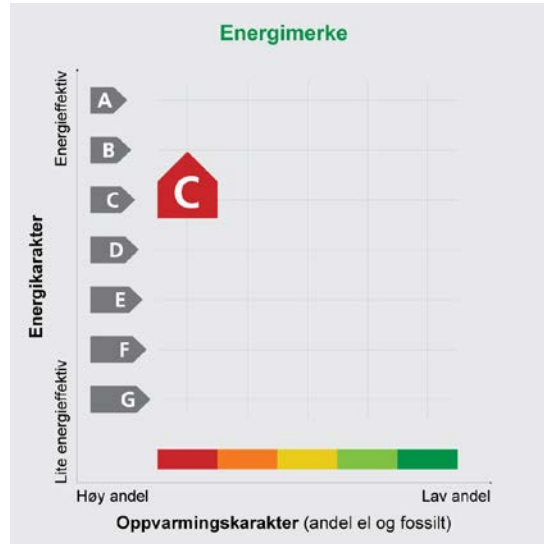
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sadri Bajgora	c9fa38e4ea977a4c1776ee3 81e510f1d1d68672e	18.03.2025 19:40:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shyhrete Bajgora	cdb25139dc55aa0643575d1 f168d2e593be4d85c	18.03.2025 19:44:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250151

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

Adresse	Tollbodgata 46
Postnr	4614
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	1335
Seksjonsnr.	32
Festenr.	
Bygn. nr.	15309407
Bolignr.	H0206
Merkenr.	A2022-1409077
Dato	09.06.2022



Innmeldt av	Nicolai Roberg
-------------	----------------

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

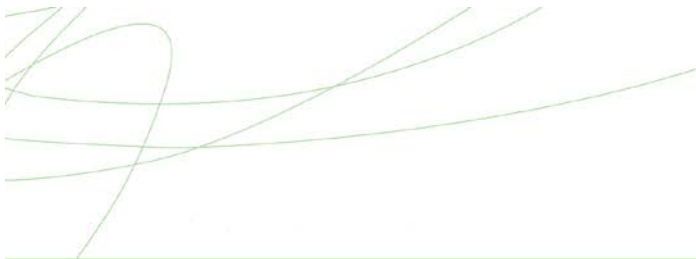
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	51
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tollbodgata 46  
Postnr/Sted: 4614 KRISTIANSAND S  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0206  
Dato: 09.06.2022 13:29:36  
Energimerkenummer: A2022-1409077  
Ansvarlig for energiattesten: Nicolai Roberg  
Energimerking er utført av: Nicolai Roberg

Gnr: 150  
Bnr: 1335  
Seksjonsnr: 32  
Festenr:  
Bygnnr: 15309407

---

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: 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.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



## BYGNINGSKONTROLLEN

Garveriet A/S  
Postboks 345  
4601 KRISTIANSAND

## FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, jfr. § 99 nr. 1)

## Søker/melder:

Siv.ark. Tor Linge Tønnessen  
Kronprinsens gate 31  
4614 KRISTIANSAND

Eiendom/byggeplass:	Gnr.:	Bnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
<b>TOLLBODGATA 46</b>	<b>150</b>	<b>1335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Deres søknad :	30.01.95			
Arbeidets art :	Nybygg			
Byggets art :	Bolig			
Behandling/vedtak:	Behandlet av bygningssjefen			
Vedtaks dato :	14.07.95		Saksnr: 95/	693

Vi har besikket arbeidet i samsvar med pbl. § 99  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i  
byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i  
bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til  
annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93)  
forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt  
tillatelse, jfr. pbl. § 93.

## Merknader:

1. 8 parkeringsplasser må merkes.
2. Dokumentasjon for brannetting.
3. Innreguleringsrapport og driftsinstruks ventilasjon.
4. Rørleggerarbeidene er akseptert av ingeniørvesenet.
5. Ekspanderendebolteinnfesting av brannspjeld teknisk rom.
6. Brannvernleder, branninstruks og døgnvakt for hoteldrift.

Sted: Kristiansand Dato: 28.05.96

Sign/stempel

Harald Sørlien  
etter fullmakt

gjenpart:  
Kruse Smith AS  
brannvesnet



KRISTIANSSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22  
Postuttak  
4604 KRISTIANSSAND  
Telefon: 380 75530  
Telefax: 380 75544

Siv.ark. Tor Linge Tønnessen  
Kronprinsens gate 31  
4614 KRISTIANSSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

IJOH/95/1537/000950215

14.07.1995

L42

### TOLLBODGATEN 46-46A - STUDENTBOLIGER/SOMMERLEILIGHETER

Vi viser til søknad av 30.1.95, til vedtak i Teknisk styre av 23.2.95, til korrigerede tegninger m/følgeskriv mottatt 14.6.95, til tegninger med brannvern-dokumentasjon mottatt 30.6.95, og til diverse samtaler om saken.

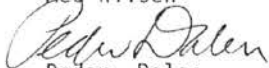
Plan- og bygnings sjefen finner at mottatte tegninger i det alt vesentlige er i samsvar med forutsetningene for vedtaket i Teknisk styre, godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
2. Utforming av fasadeparti over innkjøringsport må bearbeides videre og korrigert fasadetegning innsendes.
3. Rørleggerarbeidet skal meldes til og være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
4. Ventilasjonsanlegget må anmeldes til arbeidstilsynet og plan- og bygningssetaten før byggearbeidene påbegynnes. Branncellebegrensningene må klart framgå av tegningene.
5. Dører til boenheten må monteres slik at de ikke kolliderer ved åpning. Det anbefales at dører kan være innadslående på samtlige.
6. Statistiske beregninger må innsendes.
7. Plassering av søppeldunker må tas opp med Renholdsverket og eventuelt søppelrom innpasses.
8. Brannslukningsutstyr må anskaffes og plasseres etter samråd med brannvesenet.
9. Rømningsvei skal ha ledelys i h.h.t. BF87 kap.36:242
10. Det må monteres brannalarmanlegg, kategori 2, i h.h.t. BF87 kap.36:261. Planer m/beskrivelse må innsendes.

00520001847  
KOP1

11. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
  12. Det må frikjøpes 7 parkeringsplasser i h.h.t. vedtekt til §69 i plan- og bygningsloven. (Krav i alt 15 plasser, 8 dekkes på egen grunn).
  13. Gebyr kr.23.315,- må innbetales. Faktura ettersendes Garveriet A/S, Postboks 345, 4601 Kristiansand.
- Arbeidet må ikke igangsettes før pkt.1, 2 og 3 er ordnet.

Med hilsen

  
Peder Dalen  
byggesaksleder

  
J.O. Hareide

Gjenpart:  
Garveriet A/S  
Postboks 345  
4601 KRISTIANSAND

Ingeniørvesenet  
Kontr.- og avg.avd.

*Parkerings-  
selskapet*



Kristiansand Kommune  
Plan- og Bygningsetaten  
Tollbodgaten 22

4611 KRISTIANSAND

13.6.95

**REVIDERTE TEGNINGER - TOLLBODGATEN 46 - 46A  
GNR. 150, BNR. 1335, KRISTIANSAND KOMMUNE**

Vedlagt oversendes reviderte tegninger for studentboliger/sommerhotell på eiendommen Tollbodgaten 46 - 46A.


Endringene er foretatt etter tilpassning til hovedentreprenørens valg av byggesystem. Dette innebærer blant annet reduksjon av dekketykkelser og tilpassning av materialvalg. Videre er loftsetasjens planløsning justert for tilpassning til bygningens hovedbærevegger.

Videre er fasaden mot Tollbodgaten forenklet noe etter samtaler med J.O.Hareide. Fasade mot gårdsplassen er også endret til kledning med platemateriale i 2. og 3. etasje, dette for å begrense byggekostnadene noe.

Vedlagte tegninger er forminskede 1:50 tegninger.

Vi håper endringene kan aksepteres, og håper på en snarlig behandling av byggesøknaden.

Med vennlig hilsen

  
Tor Linge Tønnessen

KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Registrert 14.06.1995

Jnr. ....

Arkiv. ....

Mappe. ....

Saksnr. ....

Kristiansand Kommune  
Teknisk Styre  
Tollbodgaten 22

4611 KRISTIANSAND

Mottatt 31.10.95

J.nr. ....

Ark.nr. 30.1.95

Mappe..... Saksbch.....

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - TOLLBODGATEN 46 - 46A,  
GNR. 150, BNR. 1335 OG 1336, KRISTIANSAND**

På vegne av Garveriet A/S oversender jeg med dette søknad om byggetillatelse for studentboliger/sommerhotell i Tollbodgaten 46 - 46A.

Ved brev av 16.9.94 sendte jeg på vegne av Garveriet A/S og eier av tomten, Kaare Berg A/S, om bygging av 29 leiligheter av varierende størrelse på samme tomt. I innstillingen fra Plan- og Bygningsetaten datert 20.10.94 til Teknisk Styre, ble det hovedsakelig grunnet høy utnyttelse foreslått nedleggelse av bygge og delingsforbud. Søker anså dette som meget uheldig. Etter initiativ fra Garveriet A/S, ble det deretter inngått en opsjonsavtale om kjøp av tomten fra Kaare Berg A/S.

Med utgangspunkt i ovennevnte innstilling til Teknisk Styre, samt flere samtaler og møter med representanter fra Plan- og Bygningsetaten, er vedlagte planer forsøkt tilpasset rammebetingelsene i ovennevnte innstilling.

**Utnyttelsesgrad:**

Tidligere søknad hadde, i følge Plan og Bygningsadministrasjonens innstilling en U-grad på 2,48. Denne ble ansett som alt for høy, mens en løsning som gav U-grad på 1,9 ble ansett som akseptabelt. Vedlagte prosjekt har en U-grad på 1,9. Se vedlegg.

**Byggehøyde:**

Det stort sett uregulerte kvartal 40, har i den gamle bestemmelsen (1941) hjemmel for 4 etasjer, samt en tilbaketrukket 5. etasje. Byggehøyden er nå, etter anmodning fra administrasjonen og i forhold til prinsipp søknaden fra september, redusert, og vi har bestrebet oss på en tilpassning av fasademotiv og dimmensjonering i forhold til nabobygget, Tollbodgaten 40. Dette er gjort ved tilpassning av mønehøyder og gavlinje, samt ved oppdeling og materialbruk. Eventuell videre justering av fasadeutforming forutsettes løst i samarbeid med administrasjonen.

**Regulert kjøreadkomst til kvartal 40:**

Gjeldene reguleringsplan for kjøreadkomst til det indre av kvartal 40, forutsetter en innkjøringsbredde på 5,0 meter. Administrasjonen har tolket det slik at dette må medføre en kjøreporthøyde på minimum 3,6 meter. Denne begrensningen medfører at gulvhøyden i 2. etasje er gitt for bygging på ovennevnte eiendom. Kan dette

kravet reduseres har også vi mulighet til å ytterligere å redusere møne og gesimshøyde tilsvarende.

**Byggeformål:**

Behovet for sentrale studentboliger er fremdeles stort i Kristiansand. Studentsamskipnaden i Agder regner med et stort udekket behov for boenheter av denne typen de nærmeste årene. Etter samtaler med eiendomsmeglere i byen, samt representanter for Plan- og Bygningsadministrasjonen, synes beliggenheten mer velegnet for studentboliger enn for større boenheter.

I "Husbankbladet" nr. 2 /1994, omtales en undersøkelse Byggforsk har gjennomført på vegne Husbanken. Her konkluderes det blant annet med at de som bor i by stort sett er par og enslige. Videre at disse gruppene vektlegger gode felles uteplasser som takterrasser og parker i byen som rekreasjonsområder fremfor egne balkonger. Vedlagte prosjekt har løst dette ved etablering av en stor felles takterrasse. Kombinasjonen med studentboliger og sommerhotell har vist seg meget vellykket ved erfaringer byggherren tidligere har gjort. Også Studentsamskipnaden satser i stor grad på denne kombinasjonen, som også dekker et stort behov i forhold til den lokale turistsatsningen.

Ved valg av byggemetoder ønsker vi å tilrettelegge for en eventuell fremtidig omarbeidelse til to-roms leiligheter eller andre bruksformål.

**Parkering:**

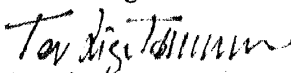
Erfaringer min oppdragsgiver har gjort om at parkeringsbehovet for denne typen boliger er meget begrenset underbygges av konklusjoner i ovennevnte undersøkelse. Vedlagte forslag viser 8 parkeringsplasser, samt sykkelparkering i gården. Den regulerte innkjørselen til kvartalets indre begrenser videre etablering av parkeringsplasser. Krav om de øvrige 7 parkeringsplassene forutsettes derfor løst ved frikjøp etter gjeldende kommunale retningslinjer for dette. Sommerhotellet forutsettes, i likhet med de fleste andre hoteller i byen, å løse parkeringen ved å benytte eksisterende parkeringsanlegg i sentrum.

**Oppsummering:**

Min oppdragsgiver har i samarbeid med undertegnede forsøkt å gjennomføre en aktiv dialog med administrasjonen i forbindelse med utarbeidelse av de nye planene. Vi mener vi har tilfredstilt de signaler/retningslinjer som er gitt i instillingen av 20.10.94, samt i senere møter med administrasjonen, og punktvis funnet akseptable løsninger i forhold til omtalte problemstillinger.

Vi håper derfor på en positiv behandling av søknaden i Teknisk Styre den 23.2.95.

Med vennlig hilsen

  
Tor Linge Tønnessen



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tollbodgata 46

Dato: 17.03.2025

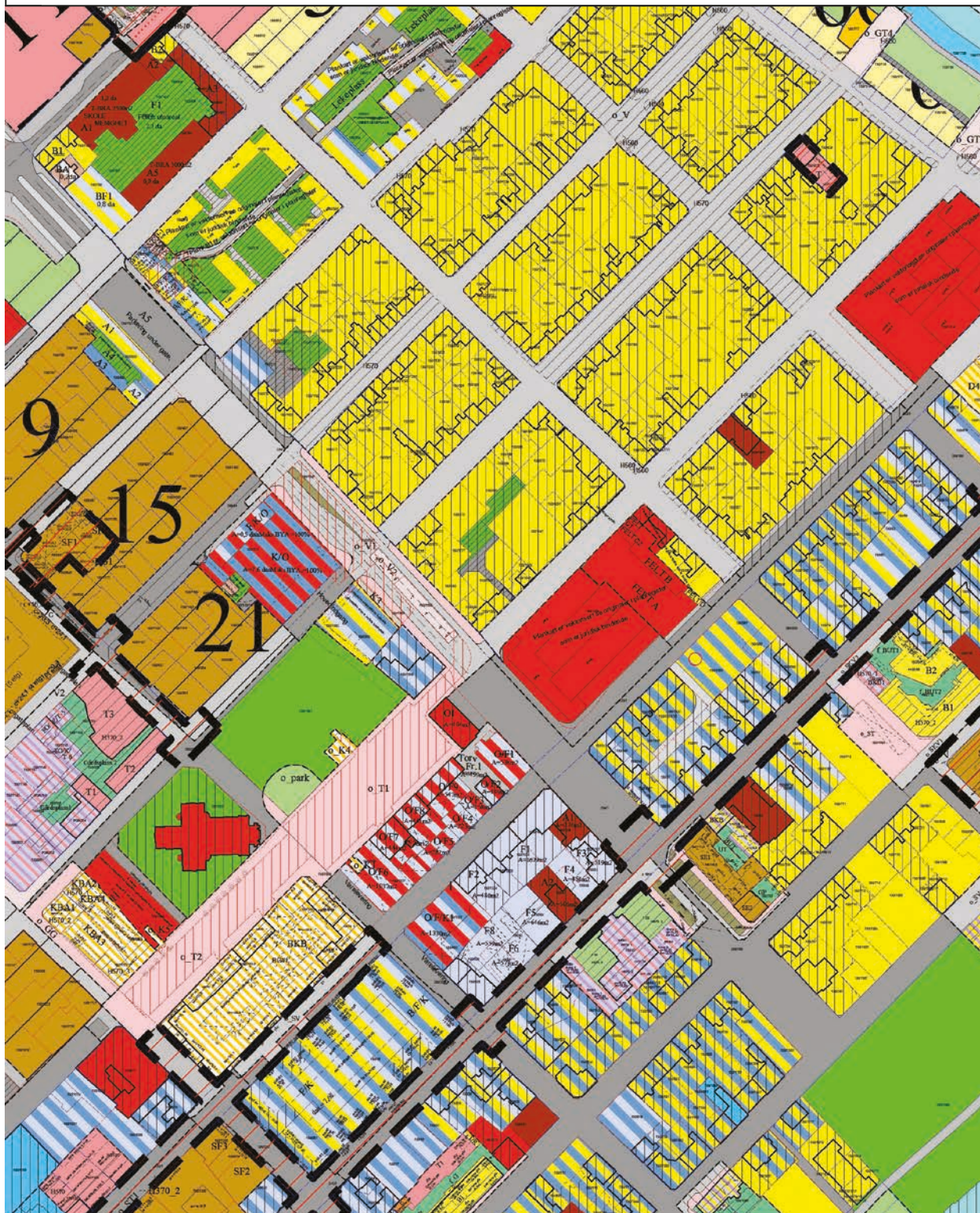
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



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 stiplede 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 eiendomsparceller 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 områdetets 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 **allmenntillegelig** 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 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet.



## § 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 reklameskiltter 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 Rekkfølgebestemmelser**

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. REGULERINGSFORMÅL

### 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
---	----------

### STREKSYSMBOLER

	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 1000

# MUKBYLN

## REGULERINGSPLAN FOR

	DATE
Rev.	06.03.1998
Rev i henhold til bystyrets vedtak	17.06.1998
	04.09.1997
	23.04.1998
VEDTAK AV BYUTVIKLINGSSTYRET	23.10. - 31.12.1997
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	
GODKJENT AV BYSTYRET	17.06.1998
	ARKIV
	SAKSBEHANDLER
	H.SOLLU

### PLAN OG BYGNINGSSETATEN OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND

## 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 Tollbodgata 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 avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, 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 forgreiningpunktet 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 fratruke,
- 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 vedtektens 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 styret 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 regnskapsføring. 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 opplyses om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyses 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 styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Disse 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



**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

  
Yilka 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**

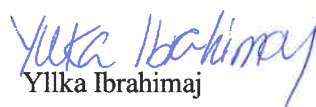
	<b>Noter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Fellesutgifter		2 376 732	2 151 300
Ekstraordinær innbetaling		1 010 000	0
Internett		168 468	473 690
Forefallent arbeid		99 400	105 800
Øvrige innbetalinger, alarm/belegg		4 083	5 803
Parkeringsplasser		145 300	126 292
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 803 983</b>	<b>2 862 885</b>
<b>Driftskostnader</b>			
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	
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 908 744</b>	<b>2 992 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>895 239</b>	<b>-129 312</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Finansinntekter		25 029	4 477
<b>Finanskostnader</b>			
Finanskostnader		-10 553	-8 918
<b>Sum finansinntekter - og kostn.</b>		<b>14 476</b>	<b>-4 441</b>
<b>Resultat</b>		<b>909 715</b>	<b>-133 753</b>
<b>Avsatt til vedlikeholdsfond</b>			
Avsatt til vedlikeholdsfond		250 000	250 000
Ovf. Egenkapitalen		659 715	-383 753

## SAMEIET TOLLBODGT. 46

	Noter	2024	2023
<b>BALANSE</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
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
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 040 723</b>	<b>1 048 341</b>
<b>Egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	2	700 000	450 000
Fri egenkapital		817 899	158 184
Sum egenkapital		1 517 899	608 184
<b>Gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld	1	522 824	440 157
Forskuddsbetalt fra eierne		0	0
Sum gjeld		522 824	440 157
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 040 723</b>	<b>1 048 341</b>

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:

Nødlis og brann internkontroll	37 363
Utbedring internkontrollavvik	66 602
Flytte branddetektorer og nødlis	4 599
Bistand ifb. med henvendelser/forsikring/vedlikehold 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
<b>Sum finansinntekter - og kostn.</b>	<u>2 000</u>

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

Eiendomsskatten blir utfakturert 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.

# Nabolagsprofil

Tollbodgata 46 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tinghuset	1 min
Totalt 12 ulike linjer	
	0.1 km
Kristiansand stasjon	12 min
Linje F5	
	0.9 km
Kristiansand Kjevik	18 min

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	8 min
139 elever, 13 klasser	
	0.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	21 min
429 elever, 21 klasser	
	1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	24 min
191 elever, 11 klasser	
	1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	24 min
454 elever, 32 klasser	
	1.7 km
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	
	2.6 km
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	
	0.3 km
Akademiet vgs Kristiansand	7 min
180 elever	
	0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge TP Torvet Kristiansand	3 min
Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristiansand	4 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

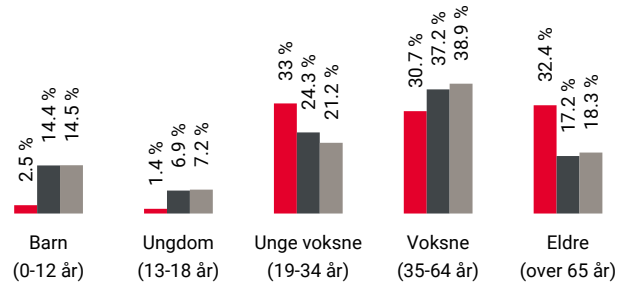
Veldig trygt 76/100



## 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)	15 min
38 barn	
	1.1 km
Odderøya barnehage (0-5 år)	23 min
51 barn	
	1.6 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	24 min
13 barn	
	1.7 km


## Dagligvare


Kiwi Torvet	3 min
Coop Extra Parken Krsand	4 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 2025

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

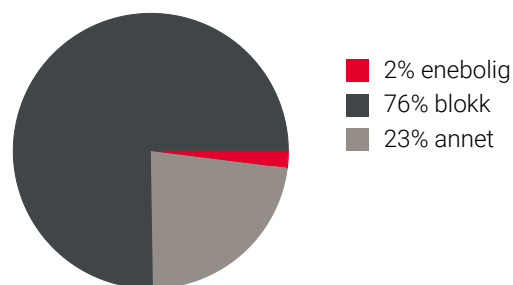
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **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 8 min 
-  SATS Aquarama 9 min 

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

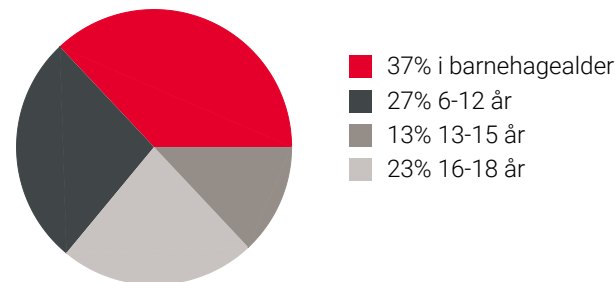
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 6 min 
-  Vitusapotek Sandens 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

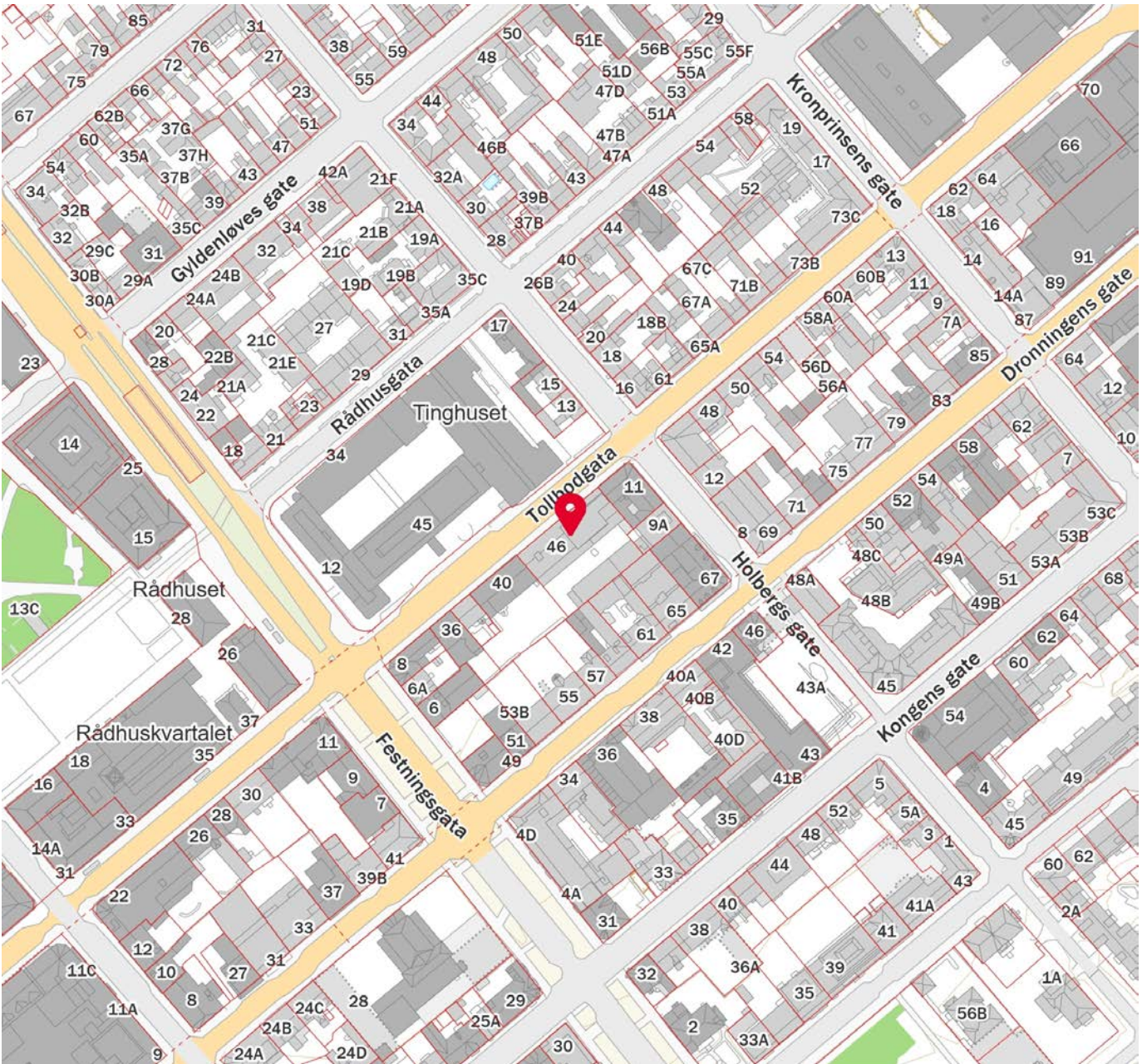
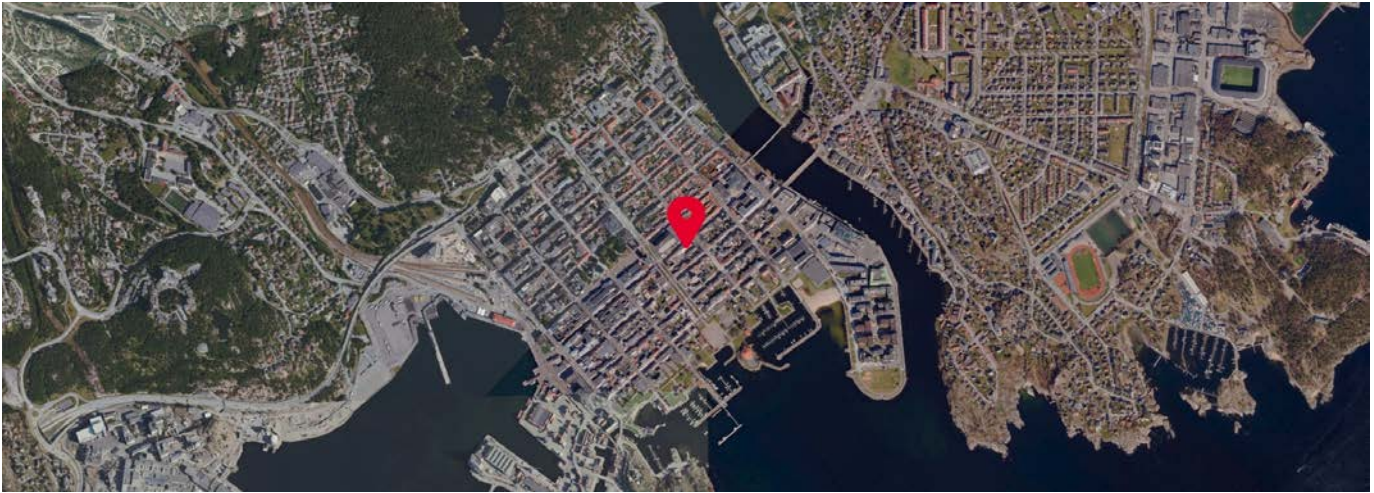


0% 65%

-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tollbodgata 46  
4614 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Altin Balaj

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre