

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 929 000,-
Omkostn.: Kr 49 570,-
Total ink omk.: Kr 1 978 570,-
Felleskostn.: Kr 2 309,-
Selger: Frampeik AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 20/22 kvm
Tomtstr.: 1272.6 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1335
Snr. 60
Oppdragsnr.: 1411250314

Lys og praktisk 1-roms med god standard | Sentrumsnær beliggenhet | Heis | Felles takterrasse |

Velkommen til Tollbodgata 46 - en strøken, nyoppusset 1-roms midt i smørøyet av Kristiansand! Perfekt for deg som vil bo smart og urbant, enten det er ditt første kjøp eller du er på jakt etter en solid utleieenhet.

Leiligheten er lys og moderne med praktisk planløsning, bad og kjøkken. I tillegg får bod i kjeller og tilgang til en romslig felles takterrasse med utsikt og sol hele dagen! Her bor du i sentrum med gåavstand til alt - kaféliv, butikker, trening og kollektivtransport. Kort vei til både UiA, Sørlandsparken og strandliv.

Leiligheten må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Energiattest	111
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 20 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 20 m² Entrè, stue/kjøkken og bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1272 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

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

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

Bystranda, som ligger like ved, er det anlagt sandstrand, klatrenett, sittegrupper, fiskeplasser, bordtennisbord og mye mer. Bystranda har fått en eksklusiv utmerkelse, Blått Flagg, som kun er tildelt 5 strender i Norge. I tillegg er stranda vertskap til Norges beste strandfestival, Palmesus.

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

Adkomst

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

Type tekst

Tilstandsrapport

Innhold

Denne flotte leiligheten befinner seg i byggets 4.etg.

Leiligheten består av følgende: Entrè, stue/kjøkken og bad.

Bod på ca. 2m² i kjeller.

Tilgang til felles vaskerom i kjeller.

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

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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. Kr 700 av felleskostnader går til å dekke strøm.

Energikarakter

E

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 929 000

Kommunale avgifter

Kr 1 635

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 1 434

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 305 283

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 221 132

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Fordeling av kostnader:

Felleskostnad: 2060

Internett: 139

Forefallende arbeid: 100

Adm. gebyr: 10

Det legges også på forskudd strømforbruk på 700,-. Total faktura med felleskostnader kommer på 3.009,-/mnd. Strøm avregnes etter faktisk forbruk, engang per år

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 309

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 60 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:

4204/150/1335/60:

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: 60
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 14.07.95. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.07.1995.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Murbyen, datert 17.06.98.

Reguleringsformål: Bolig/kontor.

Kommunedelsplan: Kvadraturen og vestre havn, datert 12.02.2014.

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

Forbehold: Kommuneplan er ikke nøyaktig i forhold til formålsgrensen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

1 929 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 220 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

49 570 (Omkostninger totalt)

60 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 978 570 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 989 470 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 992 270 (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 49 570

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

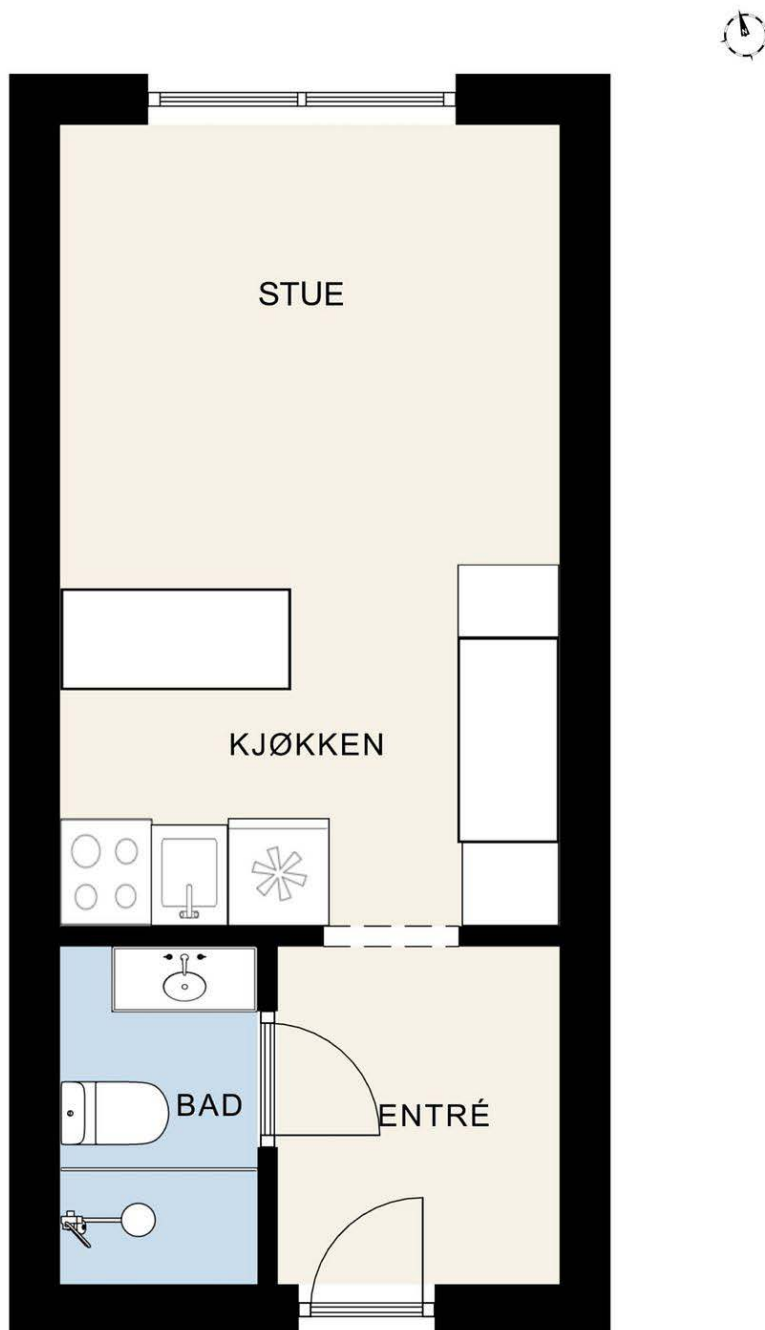
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.08.2025



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tollbodgata 46 , 4614 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1335, snr. 60

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



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 13333-4210

Referansenummer: QE2233

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leilighet i sameie bygget 1996. Midt i sentrum med alle de kvaliteter det medbringer.

Leiligheten har noe nyere gulv, ellers er det meste eldre/fra byggeår. Leiligheten fremstår i normal stand utfra alder, men merknader kommentert i rapport.

Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

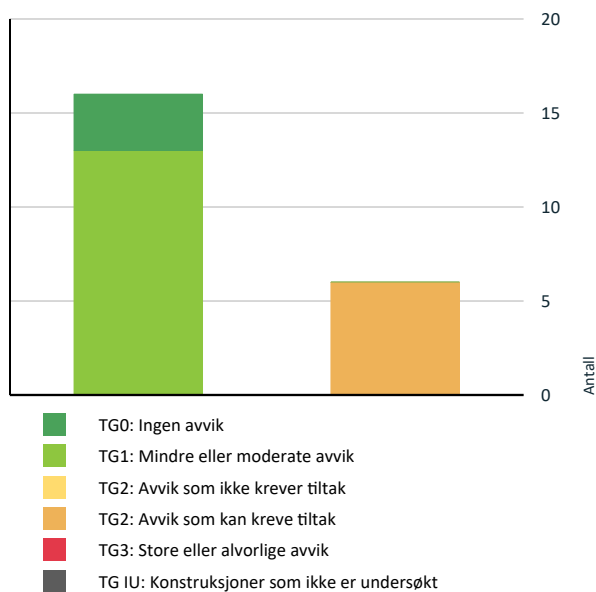
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1996

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Utleid bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn utfra alder.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Må dras til litt for lukking pga ventilasjon.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karm er forventes.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 0 Overflater

Overflater fremstår modernisert og med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

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

TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

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

TG 1 Innvendige dører

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

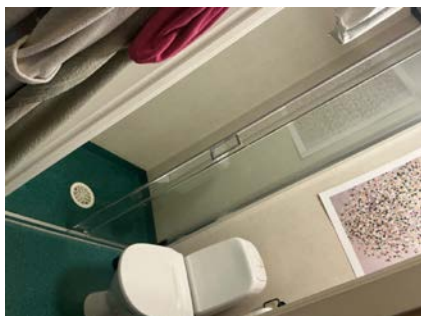
Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Belegg vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

4 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For det meste lokalt fall dusjsone, men noe vann ligger igjen. Kant inn til dusj og kun sluk innenfor, ved evt vannsøl utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

4 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmer seg modenhet for modernisering.

4 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med vask, wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

4 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

4 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badetrom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via felles anlegg, kraftig, dør må dras til litt for lukking og det samme ned vinduer.

! TG 1 Varmekabler

Baderom. Funksjon OK.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk og fra 2010. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i gang.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja .

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

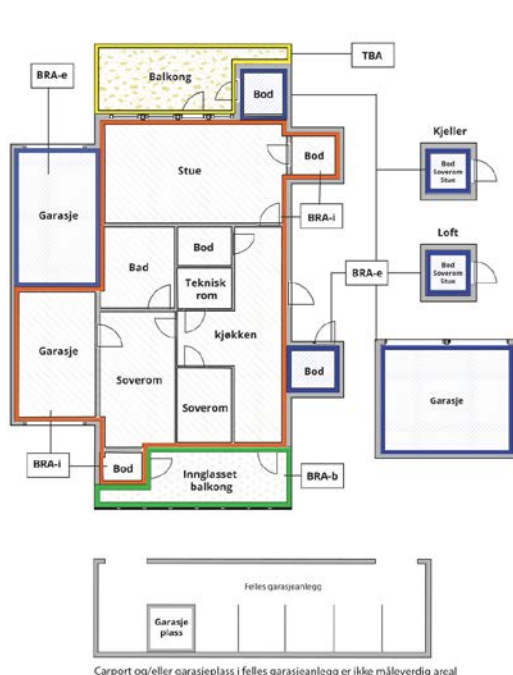
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Leilighet	20	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1335		60	1273 m ²	ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Tollbodgata 46

Hjemmelshaver

Berthelsen Kristine

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	07.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Ingen		Nei
Megler			Ingen		Nei
Tegninger	30.05.1995		Gjennomgått	48	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

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 sjanse 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 sjanse 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 sjanse. Styret ser helst at husdyr unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.

Navn og opprettelse

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

2.

Eiendommen

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

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

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

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

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

3

Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

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

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

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

5

Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

6

Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

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

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

7

Utleie.

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

8

Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

9

Sameiemøter

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

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

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

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

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

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

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

Det ordinære sameiemøtet skal:

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

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

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

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

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

10

Styret

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

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

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

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

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

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

11

Regnskap og revisjon

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

12

Mislighold

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

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

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

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

13

Kameraovervåkning

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

14

Nøkkelsystem

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

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

Kristiansand

Den 10. februar 2025



SAMEIET TOLLBODGT. 46

**Årsregnskap
2024**

SAMEIET TOLLBODGT. 46

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. STYRET.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styret bestått av:

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

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

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiets revisor er: Revisjon Sør AS

Vaktmester: Brabo AS

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

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

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

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

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

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring.

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

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

3. STYRETS ARBEID.

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

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

Det var god oppslutning på dagen for forefallent arbeid.

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

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

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

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

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

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

4. REGNSKAPET FOR 2024

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

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

5. BUDSJETT FOR 2025

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

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

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

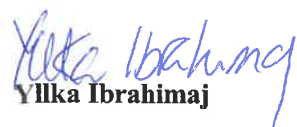
Kristiansand, den 10. januar 2025

STYRET I SAMEIET TOLLBODGT. 46


Tomas Fjellstad



Kenneth Pedersen
Styreleder


Yllka Ibrahimaj

SAMEIET TOLLBODGT. 46

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturrings tidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

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

c) Fordringer.

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

SAMEIET TOLLBODGT. 46

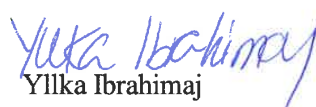
	Noter	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		2 376 732	2 151 300
Ekstraordinær innbetaling		1 010 000	0
Internett		168 468	473 690
Forefallent arbeid		99 400	105 800
Øvrige innbetalinger, alarm/belegg		4 083	5 803
Parkeringsplasser		145 300	126 292
Sum driftsinntekter		3 803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

SAMEIET TOLLBODGT. 46

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

Kristiansand, den 10.01.2025


Tomas Fjellstad


Yllka Ibrahimaj


Kenneth Pedersen, Styreleder

SAMEIET TOLLBODGT. 46

NOTER

1. Kortsiktig gjeld

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

2. Vedlikeholdsfond

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

3. Andre utgifter til sameiet

Denne posten består av følgende:

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

Til årsmøtet i Sameiet Tollbodgata 46

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 20. januar 2025

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET TOLLBODGT. 46

BUDSJETT

2025

Driftsinntekter

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

Sum driftsinntekter 3 718 231

Driftskostnader

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

Sum driftskostnader 4 358 468

Driftsresultat -640 238

Finansinntekter	10 000
Finanskostnader	-8 000
Sum finansinntekter - og kostn.	<u>2 000</u>

Fri egenkapital -638 238

Eiendomsskatten blir utfakturerert direkte til eierne.

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

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Tollbodgt. 46.

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

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

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

Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Styrets årsberetning ble godkjent uten bemerkninger.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Styrets forslag årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent

4. BUDSJETT FOR 2025

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

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

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

6. SAKER

1. Montering av digital dørlås i vaskeriet.

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

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

2. Innhegning av søppeldunkene

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

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

3. Skifte av nødlys

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

4. Nøkkelpokser/vedtektsendring

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

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

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

7. VALG AV STYRE.

Styret ble som følger:

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

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

Kr.sand 10.02.2025



Bernt Ivar Olsen
Møteleder



Tomas V.T. Fjeldstad

Etter møtet ble følgende informert om:

Det blir fellestiltak 2025, info om dette kommer senere.

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

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



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.:
TOLLBODGATA 46	150	1335	0	0
Deres søknad :	30.01.95			
Arbeidets art :	Nybygg			
Byggets art :	Bolig			
Behandling/vedtak:	Behandlet av bygningssjefen			
Vedtak dato :	14.07.95		Saksnr: 95/	693

Vi har besikktiget 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 branntetting.
3. Innreguleringsrapport og driftsinstruks ventilasjon.
4. Rørleggerarbeidene er akseptert av ingeniørvesenet.
5. Ekspanderendebolteinnfesting av brannspjeld teknisk rom.
6. Brannvernleder, branninstruks og døgnvakt for hotell drift.

Sted: Kristiansand Dato: 28.05.96

Sign/stempel

Harald Sørlien
etter fullmakt

gjenpart:
Kruse Smith AS
brannvesnet



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSTAD
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

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

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

1JQH/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 korrigerte tegninger m/følgeskriv mottatt 14.6.95, til tegninger med brannvern-dokumentasjon mottatt 30.6.95, og til diverse samtaler om saken.

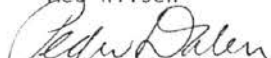
Plan- og bygningssjefen finner at mottatte tegninger i det alt vesentlige er i samsvar med forutsetningene for vedtaket i Teknisk styre, godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

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 bygningsetaten 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.

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.

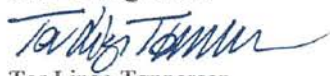
Endringene er foretatt etter tilpassning til hovedentreprenørens valg av byggesystem. Dette innebærer blant annet reduksjon av dekketykkelser og tilpassning av materialvalg. Videre er loftsetasjens planløsning justert for tilpassning til bygningens hovedbærevegger.

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

13.6.95

Jnn.....

Arkiv.....

Koppe.....

Saksbehandler.....

Tor Linge Tønnessen

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATENKristiansand Kommune
Teknisk Styre
Tollbodgaten 22

4611 KRISTIANSAND

Mottatt 31.10.95

J.nr.

Ark.nr. 30.1.95

Mappe..... Sakstich.....

**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:

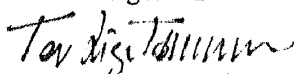
Erfaringer min oppdragsgiver har gjort om at parkeringsbehovet for denne typen boliger er meget begrenset underbygges av konklusjoner i ovennevnte undersøkelse. Vedlagte forslag viser 8 parkeringsplasser, samt sykkelparkering i gården. Den regulerte innkjørselen til kvartalets indre begrenser videre 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 Lingé Tønnessen



4. Etage



TOR LINGE TØNNESSEN A/S
SIVILARKITEKTER
ØSTRE STRANDGATE 45 · 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 36 62 74 77 · TELEFAX 36 67 03 27

BOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNTEGNINGER
DATO: 3.9.97 · SIGN.: *T. Linge Tønnessen*

BRANNVERN RØMNINGSVEIER

Bygningen forutsettes opptatt i tilknytning til, og dels som en direkte utvidelse av eksisterende boligbygg og sommerhotell i Tollbodgaten 46 og 46 a. Bygningsmassen mot gaten oppføres i bygningsbrannklasse 1 (BF 1987), og tilpasses krav til bolig (vinterbruk) og hotell (sommerbruk). Boligplassen på gårdsplassen oppføres i bygningsbrannklasse 3 (BF 1987).

Bygningens brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabell 30:42. Dører til rømningsveier skal være i samsvar med BF 1987, tabell 30:75. Branncellebegrensende bygningsdeler som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredsstille byggeforskriftens hydrostat, ref. BF 1987, kap. 52, tabell 52:311 og 52:314. Brannslukningsutstyr og brannalarmanlegg trengs for egne meldinger for henholdsvis VVS og elektro.

Det vises forøvrig til byggeforskriftens bestemmelser.

TEGNFORKLARINGER:

BRANNVEGG =

A-120, utført i armert betong, eller murverk med tilstrekkelig brannmotstand. Brannvegg føres 50 cm over tilstøtende takflater.

BÆRENDE/STABILISERENDE BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-60/52 db (A-60/52 db i dekket), utføres i armert betong, eller murverk/betongplanker med tilstrekkelig brannmotstand. Tøddato over øverste etasje utføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-60, under forutsetning av at bygningensmyndighetene gir nødvendig dispensasjon fra gjeldene A-60 krav. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningssjeler over gulvnivå i 1. etasje.

BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-60/52 db, utføres i hovedsak som isolerte gipsvegger med dølt stålsenderverk, mineralullsbelegg og 2 lag 13 mm gipsplater på hver side. Alle overganger telles og fuges forskriftsmessig. Eventuelle installasjoner eller innboksninger i forbindelse med konsignasjonsterminger, røretninger, mv., skal ha overdekning med minimum 30 mm mineralull og 2 lag 13 mm gips på hver side, tilsvarende minimum A-30 brannmotstand. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningssjeler over gulvnivå i 1. etasje.

RØMNINGSVEI =

RØMNINGSVINDU =





**BOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S**
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNVERN
RØMNINGSVEIER

Bygningsens brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabell 30-42. Dører til rømningsveier skal være i samsvar med BF 1987, tabell 30-75. Branncellegrensene ved bygningsdeler som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredsstille byggelovskriftens tydkrav, se BF 1987, kap.52, tabell 52-311 og 52-314. Brannslukningsutstyr og brannalarmanlegg fremgår av egne meldinger for henholdsvis VVS og elektro.

Det vises forøvrigt til byggeforskriftens bestemmelser.

TEGNFORKLARINGER:

BRANNVEGG =

A-120, utført i armert betong, eller murverk med tilstrekkelig brannmotstand. Brannvegg føres 50 cm over tilstøtende takflater.

BÆRENDE/STABILISERENDE BRANNCELLEBEGRÆNSENDE BYGNINGSDEL =

A-90/52 db (A-60/52 db i dækker), udføres i armert betong, eller murverk/betongelementer med tilfredsstillende brannmotstand. Takfløte over øverste etasje udføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-50, under forutsetning av at bygningsmyndighetene gir nødvendig dispensasjon fra gjeldende A-60 krav. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL ■

A-60/52 cb, utføres i hovedsak som isolerte gipsvegger med delt stålstenderverk, mineralullisolasjon og 2 lag 13 mm gipsplater på hver side. Alle overganger lettes og fuges forsikringsmessig. Eventuelle installasjoner eller innboksinger i forbindelse med kanalgjennomføringer, reledninger, mv., skal ha overdekning med minimum 30 mm mineralull og 2 lag 13 mm gips på hver side, tilsvarende minimum A-30 brannmotstand. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsteiler over gulknivå i 1. etasje.

RØMNINGSVei RØMNINGSVINDU = $\mathcal{R}$ 



KS-1000-100

TOR LUNGE TØNNESSEN A.S.
SIVILARKITEKTER
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 92 74 77 - TELEFAX 38 07 03 27

**BOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S.**
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNTEGNINGER
DATO: 8.9.97 - SIGN.: *Tor Lunge Tønnessen*

BRANNVERN RØMNINGSVEIER

Bygningen forutsettes opptatt i tilknytning til, og dels som en direkte utvidelse av eksisterende boligbygg og sommerhotell i Tollbodgaten 46 og 46 a. Bygningsmassen mot gaten oppføres i bygningsbrannklasse 1 (BF 1987), og tilpasses krav til bolig (vinterbruk) og hotell (sommerbruk). Bebyggelsen på gårdsplassen oppføres i bygningsbrannklasse 3 (BF 1987).

Bygningens brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabell 30-42. Dører til rømningsveier skal være i samsvar med BF 1987, tabell 30-75. Branncellebegrensende bygningsdeler som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredsstille byggeforskriftens lydkrav, ref. BF 1987, kap. 52, tabell 52-311 og 52-314. Brannslukningsutstyr og brannalemenlegg fremgår av egne meldinger for henholdsvis VVS og elektro.

Det vises forøvrig til byggeforskriftens bestemmelser.

TEGNFORKLARINGER:

BRANNVEGG =

A-120, utført i armert betong, eller murverk med tilstrekkelig brannmotstand. Brannvegg føres 60 cm over tilstøtende takflater.

BÆRENDE/STABILISERENDE BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-90/52 db (A-60/52 db i dekker), utføres i armert betong, eller murverk/betongelementer med tilstrekkelig brannmotstand. Takflate over øverste etasje utføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-60, under forutsetning av at bygningsmyndighetene gir nødvendig dispensasjon fra gjeldene A-60 krav. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-60/52 db, utføres i hovedsak som isolerte gipsvegger med delt stålstenderverk, mineralullisolasjon og 2 lag 13 mm gipsplater på hver side. Alle overganger telles og leges forsikringsmessig. Eventuelle installasjoner eller innboksinger i forbindelse med kanal gjennomføringer, rørledninger, mv., skal ha overdekning med minimum 30 mm mineralull og 2 lag 13 mm gips på hver side, tilsvarende minimum A-30 brannmotstand. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

RØMNINGSVEI =

RØMNINGSVINDU =

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



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

BOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNTEGNINGER
DATO: 8.9.97 - SIGN: *Tor Ling Tønnessen*

BRANNVERN RØMNINGSVEIER

Bygningen forutsettes oppført i tilknytning til, og dels som en direkte utvidelse av eksisterende boligbygg og sommerhotell i Tollbodgaten 46 og 48 a. Bygningsmassen mot gaten oppføres i bygningsbrannklasse 1 (BF 1987), og tilpasses krav til bolig (vinterbruk) og hotell (sommerbruk). Bebyggelsen på gardsplassen oppføres i bygningsbrannklasse 3 (BF 1987).

Bygningens brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabell 30:42. Deres til rømningsveier skal være i samsvar med BF 1987, tabell 30:75. Branncellebegrensende bygningsdeler som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredsstille byggeforskriftens lydkrav, ref. BF 1987, kap. 52, tabell 52:311 og 52:314. Brannslukningsutstyr og brannalarmanlegg fremgår av egne meldinger for henholdsvis VVS og elektro.

Det vises forøvrig til byggeforskriftens bestemmelser.

TEGNFORKLARINGER:

BRANNVEGG =

A-120, utført i armeret betong, eller murverk med tilstrekkelig brannmotstand. Brannvegg forus 50 cm over stående takfliser.

BÆRENDE/STABILISERENDE BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-30/52 db (A-60/52 db i dekker), utføres i armeret betong, eller murverk/betongelementor med tilstrekkelig brannmotstand. Takflate over enkelte etasje utføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-60, under forutsetning av at bygningens utvidelse gir nødvendig dispensasjon fra gjeldene A-60 krav. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-30/52 db, utføres i hovedsak som isolerte gipsvegger med delt stålstenderverk, mineralullisolasjon og 2 lag 13 mm gipsplater på hver side. Alle overganger leites og fuges forskriftsmessig. Eventuelle installasjoner eller innboksinger i forveistebe med konsigjenmonteringer, røledninger, mv., skal ha overdekning med minimum 30 mm mineralull og 2 lag 13 mm gips på hver side, tilsvarende minimum A-30 brannmotstand. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

RØMNINGSVEI =

RØMNINGSVINDU =





2. ETASJE

TOR LUNGE TØNNESEN A.S.
SIVILARKITEKTER
ØSTRE STRANDGATE 45 · 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 30 92 74 77 · TELEFAX 38 07 03 27

**BOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S.**
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNTEGNINGER
DATO: 8.9.97 · SIGN: *TD H. Tønne*

BRANNVERN RØNNINGSVEIER

Bygningen forutsettes opført i tilknytning til, og dels som en direkte utvidelse av eksisterende boligbygg og sommerhotell i Tollbodgaten 46 og 46 a. Bygningsmassen mot gaten oppføres i bygningsbrannklasse 1 (BF 1987), og tilpasses krav til bolig (vinterbruk) og hotell (sommerbruk). Bebyggelsen på gårdsplassen oppføres i bygningsbrannklasse 3 (BF 1987).

Bygnings brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabell 30-42. Dører til rønningsveier skal være i samsvar med BF 1987, tabell 30-75. Branncellebegrensende bygningsdeler som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredstille byggeforskriftens lydkrav, ref. BF 1987, kap. 52, tabell 52-311 og 52-314. Brannslukningsutstyr og brannalarmanlegg fremgår av egne meldinger for henholdsvis VVS og elektro.

Det vises forøvrig til byggeforskriftens bestemmelser.

TEGNFORKLARING:

BRANNVEGG =

A-120, utført i armert betong, eller murverk med tilstrekkelig brannmotstand. Brannvegg føres 50 cm over tilstøtende takflater.

BÆRENDE/STABILISERENDE BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-60/52 db (A-60/52 db i dekker), utføres i armert betong, eller murverktbetongelementer med tilstrekkelig brannmotstand. Takflate over øverste etasje utføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-60, under forutsetning av at bygningseiermyndighetene gir nødvendig dispensasjon fra guldene A-60 krav. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulnivå i 1. etasje.

BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL =

A-60/52 db, utføres i hovedsak som isolerte gipsvegger med døft stålstandervork, mineralullsdekse og 2 lag 13 mm gipsplater på hver side. Alle overganger tettes og fuges forskriftsmessig. Eventuelle belysningsover eller innboksinger i forbindelse med teknisk innretning, rørledninger, mv., skal ha overdekning med minimum 30 mm mineralull og 2 lag 13 mm gips på hver side. Tilsvarende minimum A-30 brannmotstand. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulnivå i 1. etasje.

RØNNINGSVEI =

RØNNINGSVINDU =

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

Om i
Brandsikringsbestemmelserne
bygningsejeren udføres også
den byggesag til.
Byggeforskriftenes krav,
kap. 52, Ref. af. tabellene
52.1 og 52.2

Brandsikringsudstyr og
brandalarmering fremgår
af egne tegninger for
henholdsvis VVS og
elektrik.

TRISTANGS VIND KOLLEKTOR
OG DØRSKJULING

3 3 1995

TOLLBOGVEJEN 46-46A

PLAN 1. ETVÆR

BRANDVÆRN
RØGNINGSVEIER

Bygningen forudsættes
opført
bygningstrafikklasse 1, og
tilpasset krav for bolig
(vinterbrus) og hotel
(sommerbrus).

Bygningsdelens
brandstand skal være
som angivet i af. tabell
52.1. Bygningens
overflader skal
tilfredsstille kravene i
af. tabell 52.2. Deres
til røgningsveier skal
være i samvar med af.
tabell 52.2.

Det vises forøvrigt til
byggeforskriftenes
bestemmelser.

TEKNEDEKLARINGER:

BRANDVEG = brandvæg

A-120, udført i læca 25 cm
isoleret, som pusses
forbrændingsseg på begge
sider, eller i plastbet
betong.

BEKENDTE/STABILISERENDE
BRANDVEG/STABILISERENDE
BYGNINGSELEMENT = brandvæg
A-120/25 db (A-120/25 db i
dekke), udføres primært i
plastbet betong. Enkelte
stabiliserende dører kan
være udført i læca som
pusses forbrændingsseg.

BRANDVEG/STABILISERENDE
BYGNINGSELEMENT = brandvæg
A-120/25 db, udføres som
isoleret glasvæg, med
delt stendrev i stål,
aluminium isolasjon og to
lag 13 mm gips på hver
side. Alle objekter og
overgange tætes og fuges
forbrændingsseg.
Eventuelle installationer
eller innboksninger i
forbindelse med væggen
skal ha min. 28 mm
aluminium og to lag 13 mm
gips på hver side,
tilsvarende A-20.

BRANDVEG/STABILISERENDE
BYGNINGSELEMENT = brandvæg
A-120/25 db, udføres som
isoleret glasvæg, med
delt stendrev i stål,
aluminium isolasjon og to
lag 13 mm gips på hver
side. Alle objekter og
overgange tætes og fuges
forbrændingsseg.
Eventuelle installationer
eller innboksninger i
forbindelse med væggen
skal ha min. 28 mm
aluminium og to lag 13 mm
gips på hver side,
tilsvarende A-20.

For Linge Tannessen
KONTAKT: 022 12 12 12

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



TOR LUNGE TØNNESSEN A.S.
SIVILARKITEKTER
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4010 KRISTIANSAND
TELEFON 38 62 74 77 - TELEFAX 38 67 63 27

**BOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S.**
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNTEGNINGER
DATO: 8.9.97 - SIGN: *Tor Lunge Tønnessen*

BRANNVERN RØNNINGSVEIER

Bygningen forutsettes opptatt i tilknytning til, og dels som en direkte utvidelse av eksisterende boligbygg og sommerhotell i Tollbodgaten 46 og 48 a. Bygningsmassen mot gaten oppføres i bygningsbrannklasse 1 (BF 1987), og tilpasses krav til bolig (vinterbruk) og hotell (sommerbruk). Betygningen på gårdsplanen oppføres i bygningsbrannklasse 3 (BF 1987).

Bygningens brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabell 30-42. Dører til rønningsveier skal være i samsvar med BF 1987, tabell 30-75. Brannskillegrensende bygningsdeler som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredsstille byggforskriftens lydskrav, ref. BF 1987, kap. 52, tabell 52-311 og 52-314. Brannslukningsutstyr og brannalarmanlegg fremgår av egne meidinger for henholdsvis VVS og elektro.

Det vises forøvrig til byggforskriftens bestemmelser.

TEGNFORKLARINGER:

BRANNVEGG =

A-120, utført i armert betong, eller murverk med tilstrekkelig brannmotstand. Brannvegg farer 50 cm over tilstøtende takfot.

BÆRENDE/STABILISERENDE BRANNCELLEBEGRÆNSENDE BYGNINGSDEL =

A-90/52 db (A-60/52 db i dekkor), utføres i armert betong, eller murverk/betongstamper med tilstrekkelig brannmotstand. Takflate over øverste etasje utføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-60, under forutsetning av at bygningsmyndighetene gir nødvendig dispensasjon fra gjeldene A-60 krav. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

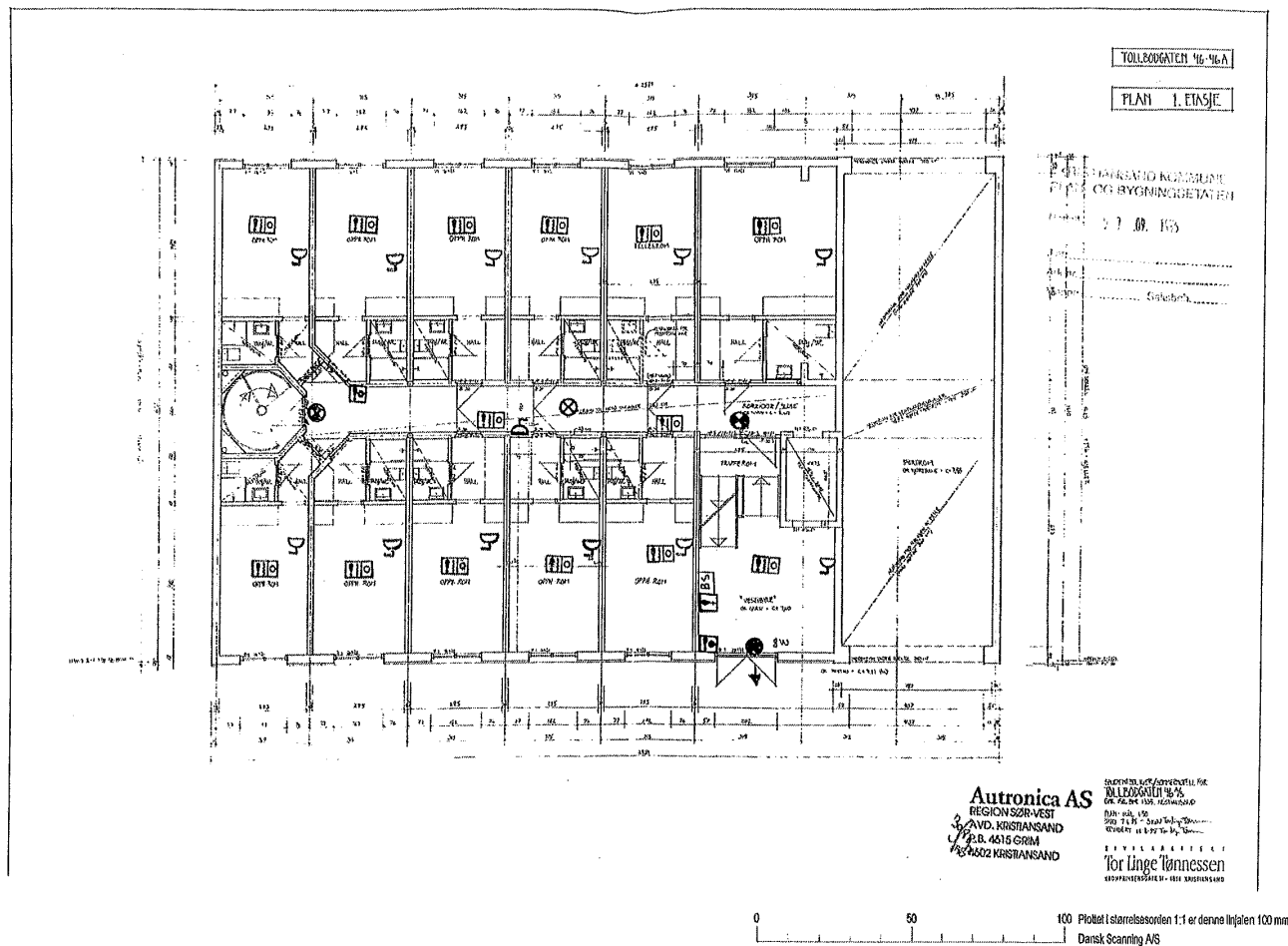
BRANNCELLEBEGRÆNSENDE BYGNINGSDEL =

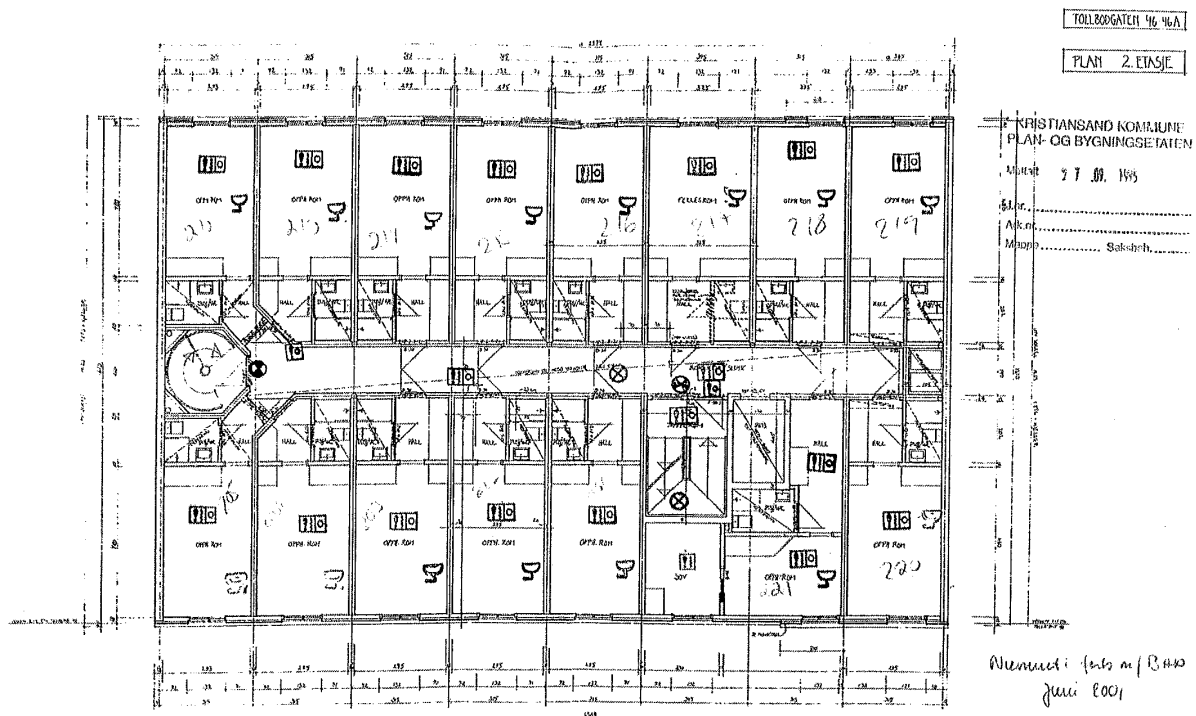
A-90/52 db, utføres i hovedsak som isolerte gipsvegger med dølt stålstedenderverk, mineralullisolasjon og 2 lag 13 mm gipsplater på hver side. Alle overganger tettes og fuges forsikringsmessig. Eventuelle installasjoner eller trekkledninger i forbindelse med kanal gjennomføringer, ledninger, mv., skal ha overdekning med minimum 30 mm mineralull og 2 lag 13 mm gips på hver side, tilsvarende minimum A-30 brannmotstand. I gårdsbygg kan brannmotstanden reduseres til B-30, for bygningsdeler over gulvnivå i 1. etasje.

RØNNINGSVEI =

RØNNINGSVINDU =

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





TOLLRODGATEN 46 46A

PLAN 2. ETASJE

KRISTIANSD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Målestokk 1:100

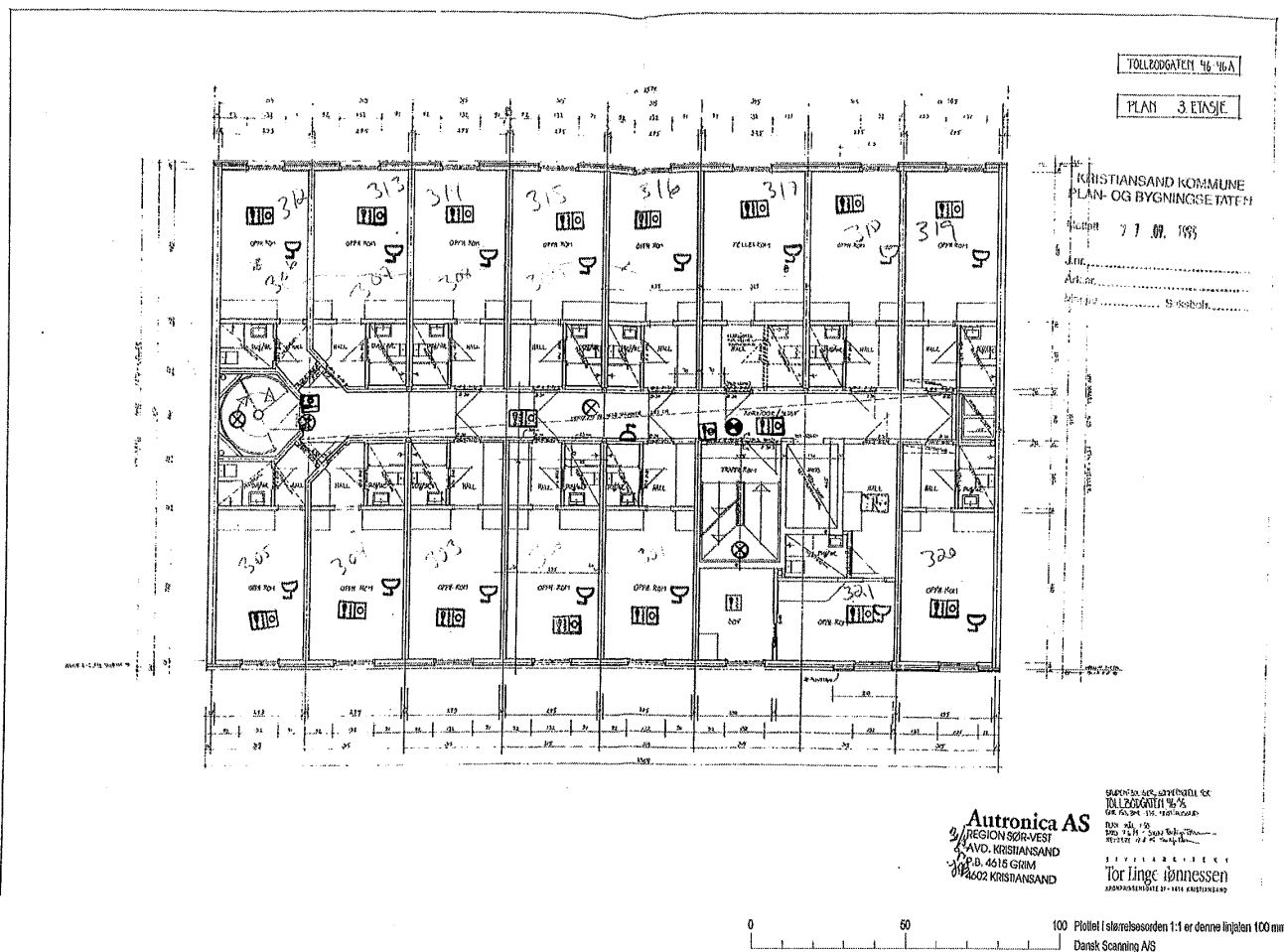
Arkitekt
Måler
Målepunkter

Nummer i foto nr. 100
Juni 1901

Autronica AS
REGION SØR-VEST
KAVD. KRISTIANSD
P.B. 4215 GRIM
4602 KRISTIANSD

STADIONEN 100/1000000
TOLLRODGATEN 46 46A
KAVD. KRISTIANSD
P.B. 4215 GRIM
4602 KRISTIANSD
Tor Linge Tønnessen
KARTOGGERE

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



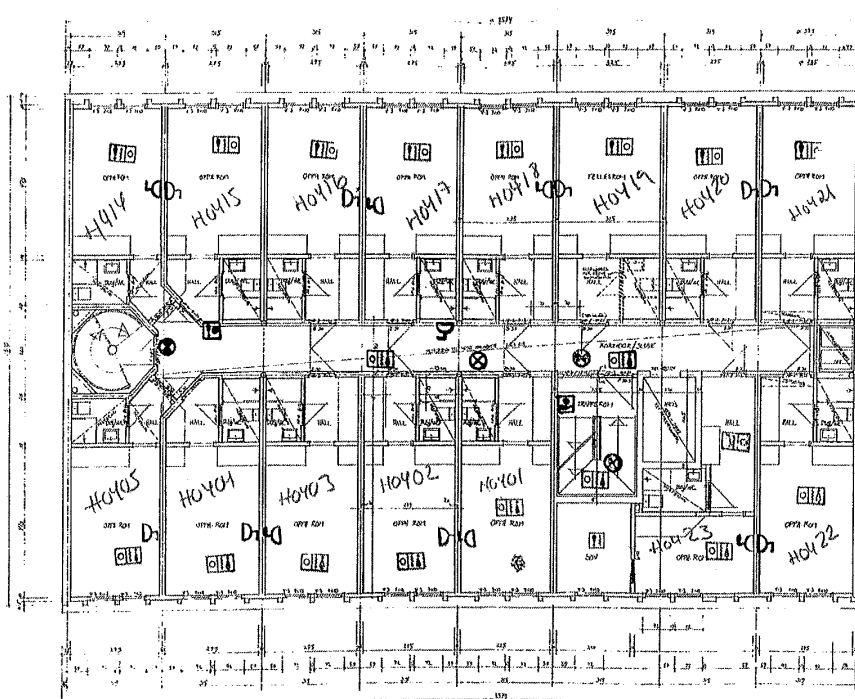
TOLLBOGDAGEN 96-96A

PLAN 4. ETAGE

KRISTIANSD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSEKTEN

Målest 27.08.93

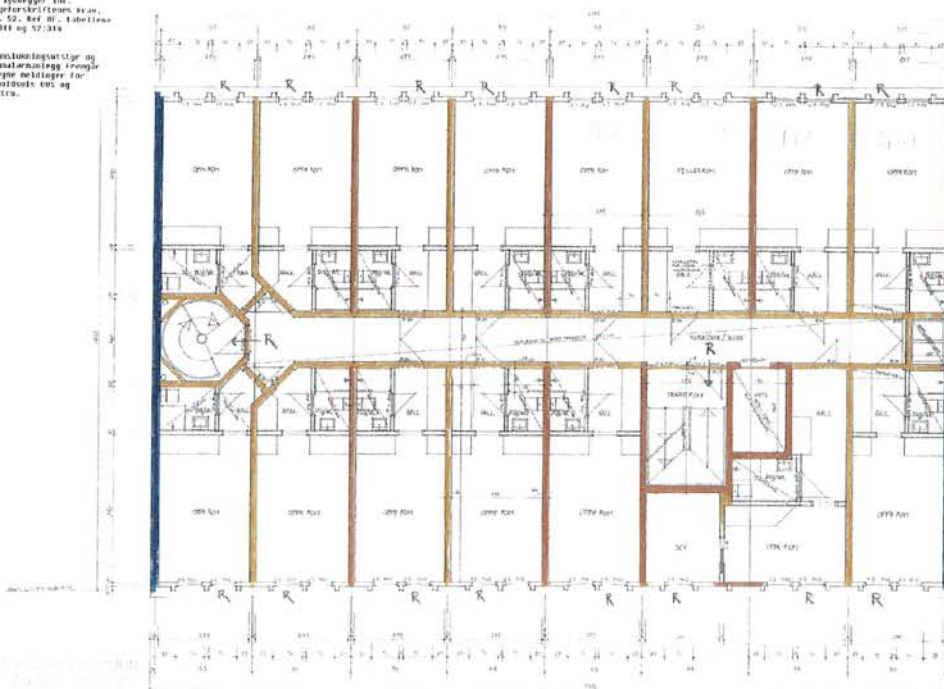
Arkitekt: Sørensen



Autronica AS
REGION SØR-VEST
DAVID KRISTIANSEN
P.O. 4616 GRIM
The Finn Binneman

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

Dranslukningsutstyr og
dranslarmnett i tillegg
av egne meldinger for
helsestatus tus og
eletra.



PLAN 4 ETASJE

BRANNVERN
BRANNINGSVEIER

Bygningen Forutsettes
oppført i
bygningstrancklasse 1, og
tilpusses krav for bolig
(vinterbruk) og ostell

Byggningsdelene
Vannets stand skal være
som angitt i HF. tabell
20A1. Bygningens
overflater skal
tilfredstille kravene i
HF. tabell 20A2. Dører
til ramningsveier skal
være i samsvare med HF.
tabell 20A3.

Get videres forsendelse til
Byggeforskriftens
bestemmelser.

THE KOREAN JOURNAL OF LINGUISTICS

BRIDGE CC - 10/20/2016

6-120, utført i løse 25 cm
isblokke, som passes
færskriftsmessig på begge
sider, eller i plaststøpt
betong.

BARCODE/STADTLISERUNG
FRANCOLENEBEFRIEDIGT
EYUNGSTREI -

0 98/52 db (0-60/52 db i
flekter), utføres primært i
plasslagt betong. Enkelte
stabiliserende deler kan
være utført i lette sam-
poser, f.eks. skriftmessig.

HYGIENESCHIEL =

1. 48/52 80, utførelse med
skottene gipsesegger, med
støtt stunderverk i stål,
mineralull isolasjon og to
lag 13 mm gips på hver
side. Alle skjøter og
overganger dekket og fuges
forvirkningsmessig.
Eventuelle installasjoner
eller innboksninger i
forbindelse med oppgave
skal ha min. 30 mm
mineralull og to lag 13 mm
gips på hver side.
I tilleggende 8-10.

2000-2001
 2001-2002
 2002-2003
 2003-2004
 2004-2005
 2005-2006
 2006-2007
 2007-2008
 2008-2009
 2009-2010
 2010-2011
 2011-2012
 2012-2013
 2013-2014
 2014-2015
 2015-2016
 2016-2017
 2017-2018
 2018-2019
 2019-2020
 2020-2021
 2021-2022
 2022-2023
 2023-2024
 2024-2025
 2025-2026
 2026-2027
 2027-2028
 2028-2029
 2029-2030
 2030-2031
 2031-2032
 2032-2033
 2033-2034
 2034-2035
 2035-2036
 2036-2037
 2037-2038
 2038-2039
 2039-2040
 2040-2041
 2041-2042
 2042-2043
 2043-2044
 2044-2045
 2045-2046
 2046-2047
 2047-2048
 2048-2049
 2049-2050
 2050-2051
 2051-2052
 2052-2053
 2053-2054
 2054-2055
 2055-2056
 2056-2057
 2057-2058
 2058-2059
 2059-2060
 2060-2061
 2061-2062
 2062-2063
 2063-2064
 2064-2065
 2065-2066
 2066-2067
 2067-2068
 2068-2069
 2069-2070
 2070-2071
 2071-2072
 2072-2073
 2073-2074
 2074-2075
 2075-2076
 2076-2077
 2077-2078
 2078-2079
 2079-2080
 2080-2081
 2081-2082
 2082-2083
 2083-2084
 2084-2085
 2085-2086
 2086-2087
 2087-2088
 2088-2089
 2089-2090
 2090-2091
 2091-2092
 2092-2093
 2093-2094
 2094-2095
 2095-2096
 2096-2097
 2097-2098
 2098-2099
 2099-2100
 2100-2101
 2101-2102
 2102-2103
 2103-2104
 2104-2105
 2105-2106
 2106-2107
 2107-2108
 2108-2109
 2109-2110
 2110-2111
 2111-2112
 2112-2113
 2113-2114
 2114-2115
 2115-2116
 2116-2117
 2117-2118
 2118-2119
 2119-2120
 2120-2121
 2121-2122
 2122-2123
 2123-2124
 2124-2125
 2125-2126
 2126-2127
 2127-2128
 2128-2129
 2129-2130
 2130-2131
 2131-2132
 2132-2133
 2133-2134
 2134-2135
 2135-2136
 2136-2137
 2137-2138
 2138-2139
 2139-2140
 2140-2141
 2141-2142
 2142-2143
 2143-2144
 2144-2145
 2145-2146
 2146-2147
 2147-2148
 2148-2149
 2149-2150
 2150-2151
 2151-2152
 2152-2153
 2153-2154
 2154-2155
 2155-2156
 2156-2157
 2157-2158
 2158-2159
 2159-2160
 2160-2161
 2161-2162
 2162-2163
 2163-2164
 2164-2165
 2165-2166
 2166-2167
 2167-2168
 2168-2169
 2169-2170
 2170-2171
 2171-2172
 2172-2173
 2173-2174
 2174-2175
 2175-2176
 2176-2177
 2177-2178
 2178-2179
 2179-2180
 2180-2181
 2181-2182
 2182-2183
 2183-2184
 2184-2185
 2185-2186
 2186-2187
 2187-2188
 2188-2189
 2189-2190
 2190-2191
 2191-2192
 2192-2193
 2193-2194
 2194-2195
 2195-2196
 2196-2197
 2197-2198
 2198-2199
 2199-2200
 2200-2201
 2201-2202
 2202-2203
 2203-2204
 2204-2205
 2205-2206
 2206-2207
 2207-2208
 2208-2209
 2209-2210
 2210-2211
 2211-2212
 2212-2213
 2213-2214
 2214-2215
 2215-2216
 2216-2217
 2217-2218
 2218-2219
 2219-2220
 2220-2221
 2221-2222
 2222-2223
 2223-2224
 2224-2225
 2225-2226
 2226-2227
 2227-2228
 2228-2229
 2229-2230
 2230-2231
 2231-2232
 2232-2233
 2233-2234
 2234-2235
 2235-2236
 2236-2237
 2237-2238
 2238-2239
 2239-2240
 2240-2241
 2241-2242
 2242-2243
 2243-2244
 2244-2245
 2245-2246
 2246-2247
 2247-2248
 2248-2249
 2249-2250
 2250-2251
 2251-2252
 2252-2253
 2253-2254
 2254-2255
 2255-2256
 2256-2257
 2257-2258
 2258-2259
 2259-2260
 2260-2261
 2261-2262
 2262-2263
 2263-2264
 2264-2265
 2265-2266
 2266-2267
 2267-2268
 2268-2269
 2269-2270
 2270-2271
 2271-2272
 2272-2273
 2273-2274
 2274-2275
 2275-2276
 2276-2277
 2277-2278
 2278-2279
 2279-2280
 2280-2281
 2281-2282
 2282-2283
 2283-2284
 2284-2285
 2285-2286
 2286-2287
 2287-2288
 2288-2289
 2289-2290
 2290-2291
 2291-2292
 229

Tor Linge Tønnessen

Brannslukningsutstyr og
brannalarmanlegg fremgår
av egne revidinger for
husholdsois GUS og
elektro.



1935

TOLLEBOGATEN 46-48A

PLAN 2. ETAS/E

BRANNVERN
RÄNNINGSVEIER

Bygningen forutsettes
oppført i
byggningsbrannklasse 1, og
tilpasses krav for bolig
(vinterbruk) og hotell
(sommerbruk).

Byggningsdelens
brannutslag skal være
som angitt i BF, tabell
30:41. Bygningens
værflater skal
tilfredstille kravene i
BF, tabell 30:42. Dører
til ramningsveier skal
være i samsvar med BF,
tabell 30:75.

Det vises forøvrigt til byggeforskriftens bestemmelser.

TECHNICAL RESOURCES:

BUSHNET CO.

4-120, utført i leca 75 cm
isoblokk, som passes
forskriftsmessig på hegg
sider, eller i plasstøpt
betong.

BÄRCHEN/STÄBLISCHEN/

R-90/S2 AB (R-40/S2 DB i dekker), uføres privat i plasttapt betong. (Innekte stabiliserende deler kan være utført i leca som passes forskriftsmessig.

STAINCELL LIFE CRNSENDO

B-60/52 db. affører som isolerte gipsvægger, med delft stenderuek i etfl. mineralvull isolasjon og to lag 13 mm gips på hver side. Alle skjøter og overganger tettes og fuges for å sikre tettehet. I tillegg er installasjoner eller tilbehør i forbindelse med byggeverket på min. 20 mm mineralvull og to lag 13 mm gips på hver side, tilsvarende, s.20.

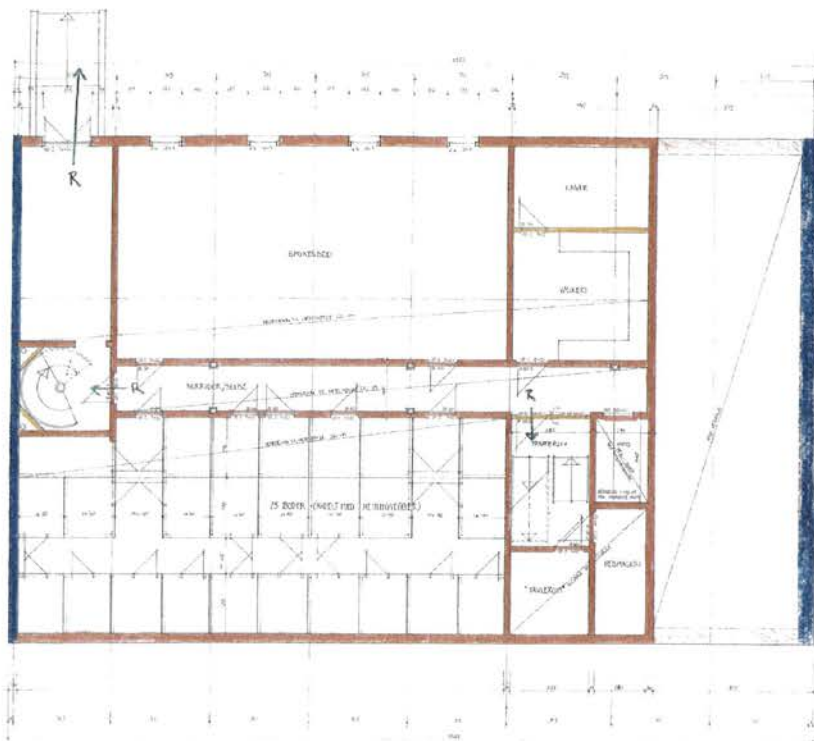
STATIONER, 1000 1/2 ST. N. W.
TALL PINE, ALA. 35960
ST. 52, THE 1ST. FLOOR
Rm. 410, 150
ST. 74, 15 - 1500 St. N.
STATIONER, 1000 1/2 ST. N. W.

Tor Linge Tønnessen



100
 Brandcellebegrensende
 bygningselementer udføres også
 som bjælke- og søjle-
 byggeteknikker. Krav,
 kap. 52, 53 og 54, i tekniske
 bestemmelser 52:311 og 52:314

Brandcellebegrensende
 bygningselementer fremgår
 af egne tegninger for
 brandcellebegrensende
 elementer



3-2 A-105

TOLLBOGATEN 46-48A

PLAN 1-1 - LAG 1

BRANDHVERN
BRANDHVERN

Bygningen konstrueres
 opført i
 bygningselementer 1, og
 tilpasses krav for bolig
 (vaskerum) og bolli
 (vaskerum).

Bygningselementer
 Brandhvern skal være
 som angivet i af. tabel
 20:11. Bygningselementer
 overflader skal
 tilfredsstille kravene i
 af. tabel 20:12. Deres
 til rumfangsforhold skal
 være i henhold til af.
 tabel 20:13.

Det skal være muligt at
 byggeforholdene
 bestemmes.

TEKNIKE ANVENDT:

BRANDHVERN

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

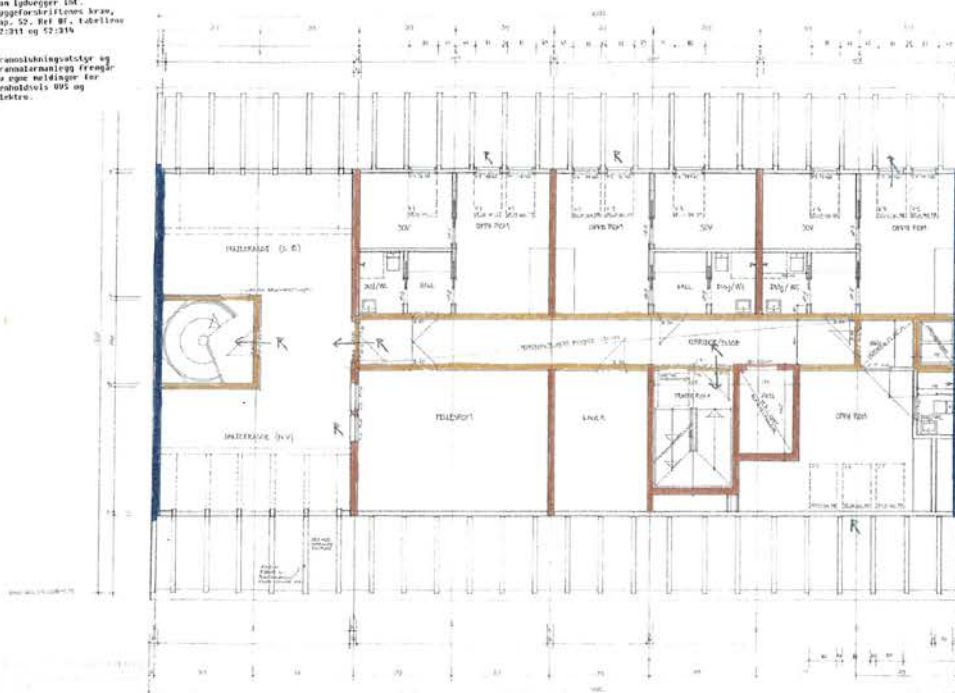
a 120, udført i et 25 cm
 tykkelse, som passer
 forudsættelse på bygge
 siver, eller i planlagt
 betong.

BRANDHVERN/STABILISERENDE

BYGNINGSELEMENT

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

Brannslukningsutstyr og brannalarmnettverk frengjer av egne meldingar for henholdsvis UVB og elektro.



TOLLBOGENTEN 46-46A

PLAN	5. ETASE
------	----------

BRÄNNVERN
RÄNNINGSVEIER

Bygningen foresettes
oppført i
byggningsklasse 1, og
tilpasses krav for bolig
(vinterbruk) og hotell
(sommerbruk).

Byggningsdelene
brænnestand skal være
som angitt i EF, tabell
30/A1. Bygningens
overflater skal
tilfredsstille kravene i
EF, tabell 30/A2. Dører
til rønningscoiler skal
være i samsvar med EF,
tabell 30/25.

Det vises forøvrigt til
Byggeskriftens
bestemmelser.

TECHNICAL INDEX:

UNIVERSITY

A-120, udfærd i Leca 25 cm
isoblokk, som passes
færdskriftsmæssig på begge
sider, eller i plesstøbt
betong.

REFERENCE/STABILITY REGION

8-98/52 om 10-88/52 om i
døker), utføres primært i
plasttapt betong. Lokette
stabiliserende deler kan
være utført i leca som
passer forskriftsmessig.

BRANDCELLEDEKKE INSEK-
REKULATIVER –

8-10/52 db, uforættede søn
isoleret gipsvægger, med
delt vindue med 1 stk.
mineralsalt isolasjon og to
lag 12 mm gips på hver
side. Alle kassetter og
overganger tettes og lages
for skriftsamling.
Eventuelle installasjoner
eller innbudsninger i
forbindelse med ueggene
skal ha min. 30 mm
mineralsalt og to lag 12 mm
gips på hver side.
Etterarbeide 8-10.

U. I. L. A. N. I. T. A. T.
Tor Linge Tønnessen
KONGSVEIENSGATE 11 - 0116 KJELLER

NO 1
Brannetillægsregulering
Bygningsdele udføres også
som tegninger i
bygningsreguleringen kap. 92, ref. af. tabellene
921011 og 921014

Brannetillægsregulering og
brannetillægsregulering
af egne tegninger for
tekniske og
elektro.

KRISTIANSD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSEKTOR

30.06.1995

Bygning
Bygning
Bygning

TOLLBOGATEN 46-46A

PLAN 2. ETAGE

BRANNVERN
BRANNINGSVEIER

Bygningen forutsettes
oppført i
bygningsklasse 1, og
tilpasses krav for bolig
(vinterbruk) og hotell
(sommerbruk).

Bygningsdelens
brannetillægsregulering skal være
som angitt i NF. Tabell
921011. Bygningens
overflater skal
tilfredstille kravene i
NF. Tabell 921012. Gjer
til renningsveier skal
være i samsvar med NF.
Tabell 921013.

Det vises forøvrigt til
bygningsreguleringens
bestemmelser.

TEKNIKKLÆRINGER:

BRANNVEIER
A-120, utført i Leca 25 cm
isoblokk, som pusset
forstärkelseslag på begge
sider, eller i plaststøpt
betong.

BRANNVEIER/STABILISERENDE
BRANNVEIER/STABILISERENDE
UTVEKSLINGER
A-40/52 og (A-40/52) og i
dekket, utføres primært i
plaststøpt betong. Enkelte
stabiliserende utvekslinger
kan være utført i Leca som
pusset forstärkelseslag.

BRANNVEIER/STABILISERENDE
UTVEKSLINGER
A-40/52 og, utføres som
isoblokk, som pusset
forstärkelseslag på begge
sider. Alle skifter og
overganger testes og fages
forstärkelseslag.
Eventuelle installasjoner
eller innbyggninger i
forbindelse med veggen
skal ha min. 30 mm
isoblokk og to lag 13 mm
gips på hver side.
Tilsvarende A-20.

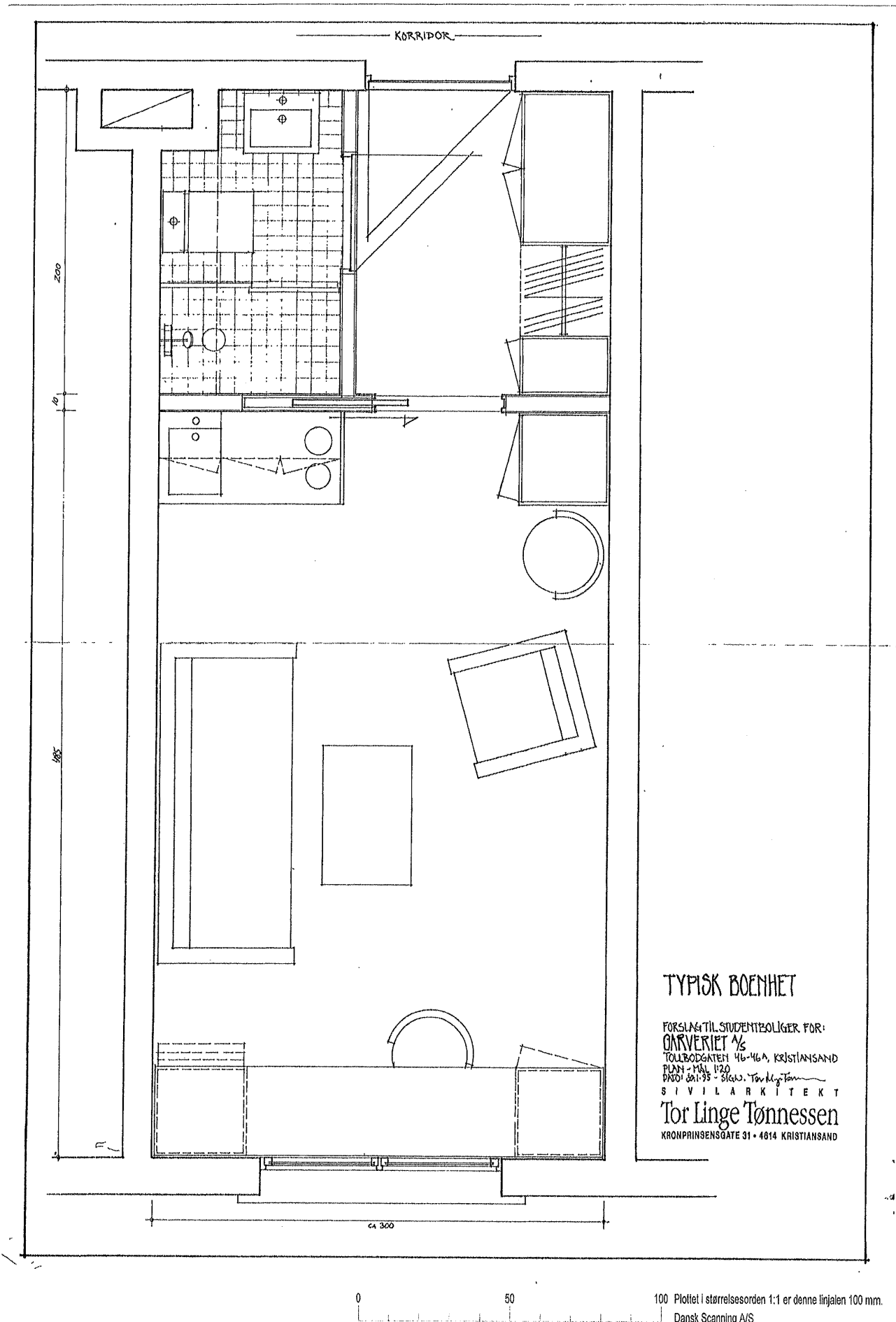
BRANNVEIER/STABILISERENDE
UTVEKSLINGER
A-40/52 og, utføres som
isoblokk, som pusset
forstärkelseslag på begge
sider. Alle skifter og
overganger testes og fages
forstärkelseslag.
Eventuelle installasjoner
eller innbyggninger i
forbindelse med veggen
skal ha min. 30 mm
isoblokk og to lag 13 mm
gips på hver side.
Tilsvarende A-20.

BRANNVEIER/STABILISERENDE
UTVEKSLINGER
A-40/52 og, utføres som
isoblokk, som pusset
forstärkelseslag på begge
sider. Alle skifter og
overganger testes og fages
forstärkelseslag.
Eventuelle installasjoner
eller innbyggninger i
forbindelse med veggen
skal ha min. 30 mm
isoblokk og to lag 13 mm
gips på hver side.
Tilsvarende A-20.

0 60 100 Skala i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
Dansk Scanning AS

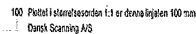
86

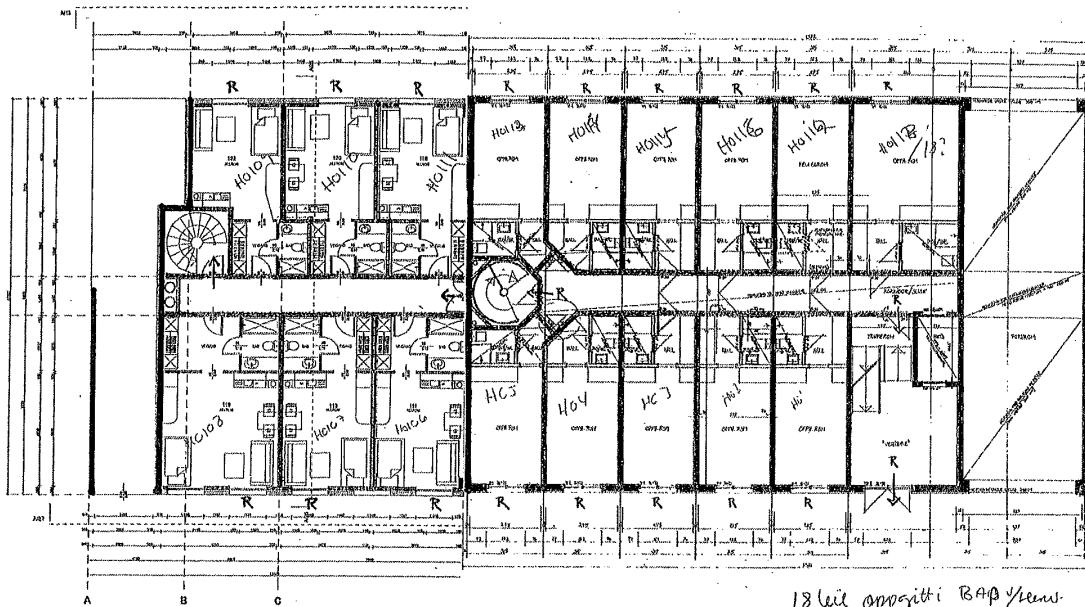




TYPISK BOENHED

FORSLAG TIL STUDENTEOLIGER FOR:
 GARVERIET 1/2
 TOLLBOGATEN 46-46A, KRISTIANSD
 PLAN - MÅL 1:20
 Dato: 08-1-95 - Sign.: Tor Linge Tønnessen
 SIVILARKITEKT
 Tor Linge Tønnessen
 KRONPRINSENSGATE 31 • 4814 KRISTIANSD





1. ETASJE

18 kvi oppsett i BAP/lem.
Lagt 11. juli 11
9 7 41 0 aj. 29/6/01

TOLBOGGSTAD 45-10A

PLAN 1. ETASJE

BRANNVERN

BRANNHUSVEIER

Oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med

oppsett i forbindelse med




TOR LINE TENNESSEN A.S
SIVILARKITEKTER
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4810 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 01 03 27

**BOLSER OG SOMMERHOTELL FOR
TOLLBODGATEN 46 A.S**
TOLLBODGATEN 46, KRISTIANSAND

BRANNTØKINGER
DATO: 8.3.97 - SKEN: *Tor Line*

RONNINGSVEIER

Byggnaden förutsattes uppfylla i utlysning 14, och dels som en direkt konsekvens av eksteriöranda belysning och sommet i Tolfbodgatan 45 och 48 a. Byggnadsmassan mot gatan uppfyller i byggnadsstrukturer 14 (BF 1987), och tillräckligt krav till belysning (vinterbelysning) och belysning (sommetbelysning). Belysningen på gårdsplanen uppfyller i byggnadsstrukturer 3 (BF 1987).

Bygningens brændeindhold skal være som angivet i BF 1987, tabel 36.42. Dørløft i retningsskiver skal være i henhold til BF 1987, tabel 36.35. Brændebeholdningsniveauet bygningsskiver som angivet hver enkelt beboer udføres også for de tilknyttede bygningsskiver Hydrant, ref. BF 1987, tabel 82.311 og 82.314. Brændeindkøbstag og brændeformlegge fremgår af egne tegninger for enkeltboet VVS og elarbejde.

Det vises henvises til byggeforskriftens bestemmelser.

Det vises foreværs til byggeforordningens bestemmelser

TEGNFÖRKLARINGER:

BRANIVEGO 10 ~~XXXXXXXXXX~~

A-120, offisiell i priset betong, etter murverk med tilstrøketlig brannmotsænd. Brannvegg feras 60 cm over tilstøtende takfæler.

DÄRENDE/TÄRLIGENDE BRANDOCH FÖRGÄSENDE BYGNINGSDEL 10 05000000

A-50/52 (d) A-60/62 (d) i dekket, uføres i armert betong, eller trusverk/betongelementer med tilstrekkelig brannmotstand. Takdele over øverste etasje uføres med brannmotstand tilsvarende minimum B-30, under forutsetning av at bygningsmyndighetene gir nødvendige dispensasjoner fra gjeldende A-60 krav. I gipsbygg kan brannmotstand reduseres til B-30, for hygningsdekket over gulvplatt i 1. etasje.

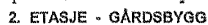
BRANNCHELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL ■ *Fig. 1.1*

A-50/2 af, udføres i hovedsag som belagte gipsvægge med et klædeskånterør, mineralvulstsløjf og 2 lag 13 mm gipsplader på hver side. Alle overflader belægges og stiftes forskudsnetstrik. Bygningsdel installeres efter indmåling i forbindelse med karantæneforberedelse, rørdagehøj, mv., altså ikke overlappende med minimum 30 mm mineralul og 2 lag 13 mm gips på hver side. Udværgende minimum A-50 bearmåttet. I gipsbygget kan bræmmebåndet reduceres til B-30, for bygningsskaller over gulvtil 1. etage.

RONYING5VEI W

2004-2005





BRAINTECHNICAL
DAYO: 8.9.97 - SIGN: T. J. J. J.

Bygningens brannmotstand skal være som angitt i BF 1987, tabel 30.42. Deres tilhørendeveier skal være i samsvar med BF 1987, tabel 30.75. Grunnlosgrensene bygningseier som omgir hver enkelt boenhet utføres også for å tilfredsstille byggeskilletilstandens krav, ref. BF 1987, kap. 52, tabel 52.311 og 52.314. Brannsikringsutstyr og brannalarmutrusting fremgår av egne meldinger for henholdsvis VVS og elektro.

0 50 100 Profil i stansresanden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



DATA: 8.87 - 8.04: The day that...

Dyckinson, Sarah-Jane

Dyslipidemia was evaluated at least once using single-Fasting LDL, total cholesterol, and HDL.

BRANDED =

BEREDGÅSTABILISERENDE BRANNCELLESEGREVENDE BYGNINGSCELLE 4

A 6052 de (A 6052 de i felbet), utifrån lärarutbildning, ska granskningsgruppen förskola barnmorskans Tabell 1 och eventuella utifrån med barnmorskans

DRANGEL, EISENREICH, DEBYENMODEL *

RENKINGSDYD • →

ADMINISTRATIVE • R

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETEN

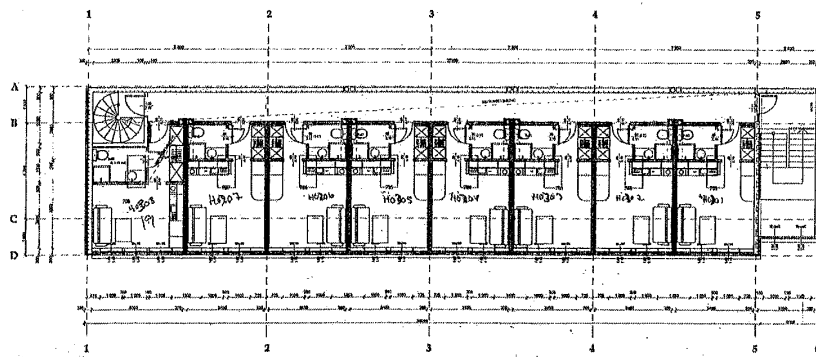
Målest: 2 : 00

Ans:

Ans:

Mappe:

Delbet.



18.6

B04 - 2.02.1
16.6

219,7

7-11. 410 2000

TOLLBOGDATA 46 B A/S 1:20
4610 KRISTIANSAND 114-112

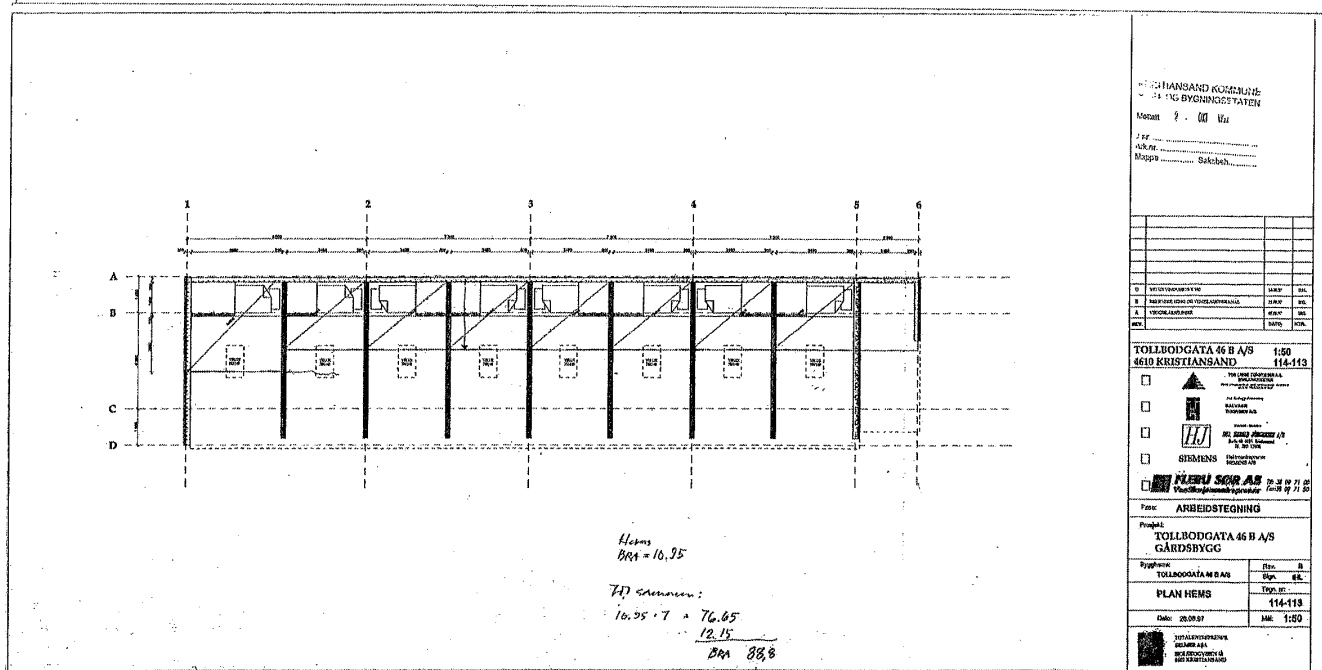
- ☐ TOLLBOGDATA 46 B A/S
- ☐ HJ
- ☐ SIEMENS
- ☐ FLEDDER AS

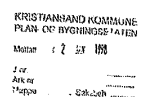
For: ARBEIDSTEGNING

Prosjekt:
TOLLBOGDATA 46 B A/S
GÅRDSBYGG

Bygghet	Rev.	D.
TOLLBOGDATA 46 B A/S	1	114-112
PLAN ETASJE	1	114-112
Dato: 20.08.97	MAK	1:50

100 Fiktivt skillelinjeskilt 1:1 er skrevet 100 mm.
Dansk Skilling AS





0 50 100 Floridi i stormløbsorden 1:1 er denne figur 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

SAMMENSTILLING AF FASADER MOD TOLLBODGATEN

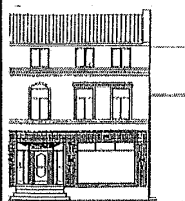
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 31.01.17

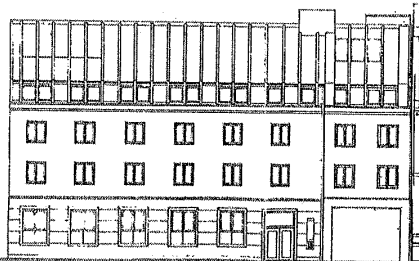
J.nr.

Ark.nr.

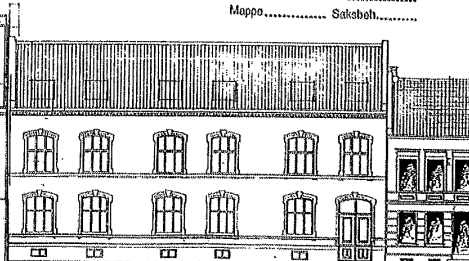
Møppo. Sakbeh.



HØVEDSGATE 11



TOLLBODGATEN 46-46A (PUNKTHUSET)



TOLLBODGATEN 46

TOLLBODGATEN 38

SIVILARKITEKT
Tor Linge Tønnessen
KRONPRINSSENSGATE 31 • 4014 KRISTIANSAND

PRISOPP FOR UTVARTELSE AV:
TOLLBODGATEN 46-46A
BREV. 150. 1022. 11. 06 11. KRISTIANSAND
PRISOPP - VÅR 2000
TIDEN 28.1.17 - 2000.11.11-12

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

KRISTIANSDAG KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSEKTOR

Målest. 3:1 (A1, L1)

Arkitekt: Tor Linge Tønnessen
Arkitekt: Tor Linge Tønnessen
Arkitekt: Tor Linge Tønnessen

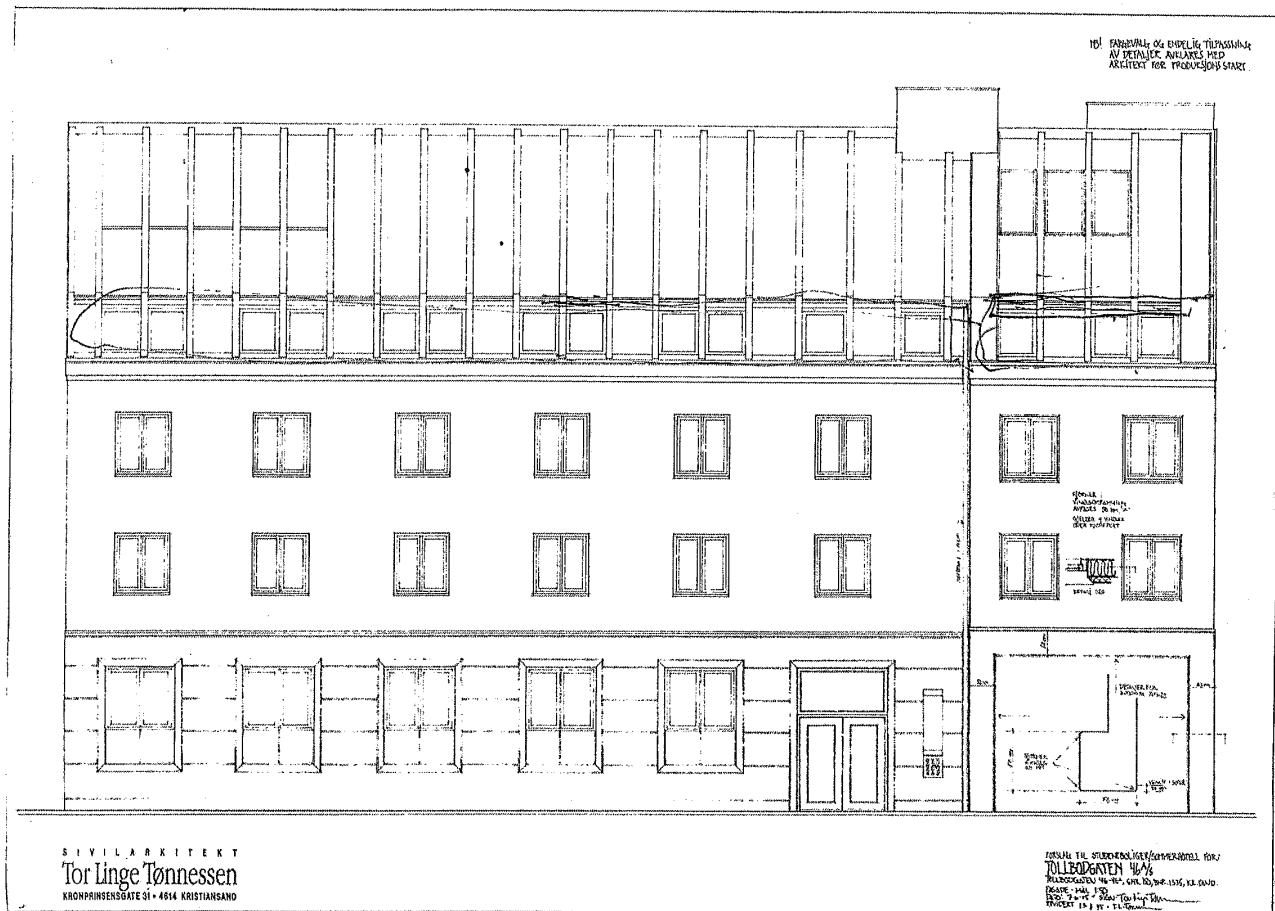
FASADEOPPRISS MOT TOLLBOGGATEN



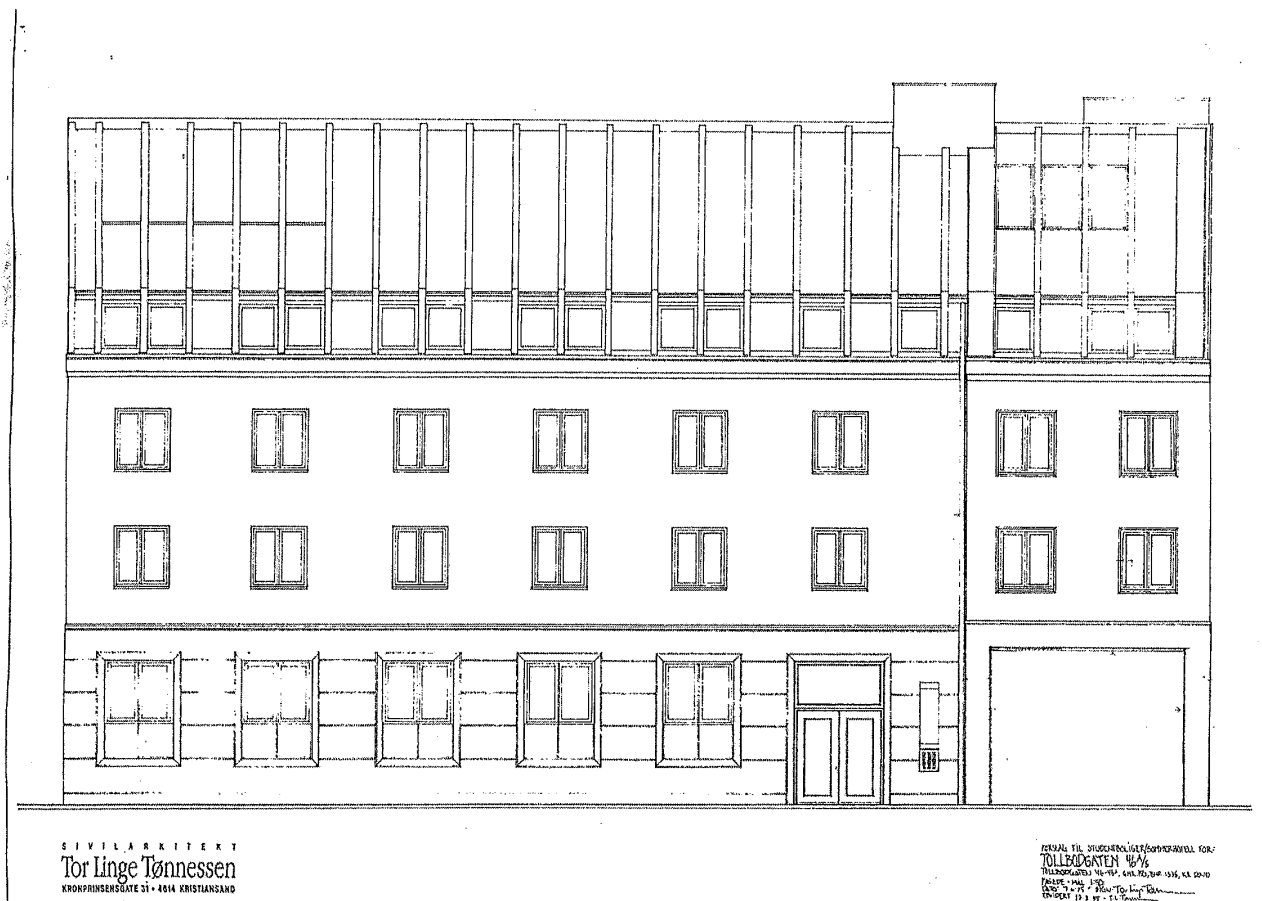
SIVILARKITEKT
Tor Linge Tønnessen
KRONPRINSENGATE 31 • 4014 KRISTIANSDAG

FORSLAG TIL GULVETTERIKTER FOR:
GARVERIET 2/3
TOLLBOGGATEN 16/16A, KRISTIANSDAG
FASADE - MÅL 1:100
TOSID 2015 - SIKS Tor Linge Tønnessen

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



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



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

KRIST :
PLAN :
Mollat 2 : OKT 1991
J.nr.
Ark.nr.
Mappo ...



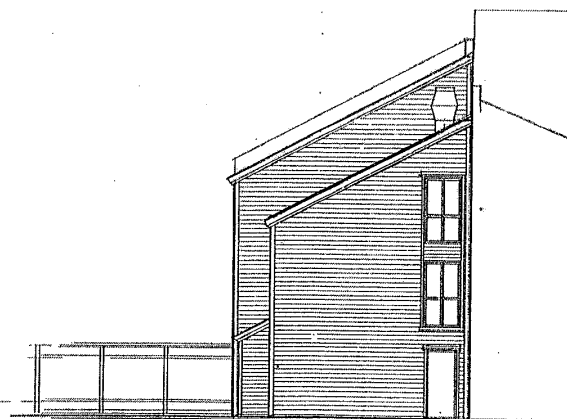
FASADE MOT TOLLBODGATEN 46 - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - SIGN. T. L. J. Ø.
HANDBOKK DATISERT 22.7.97 T. L. J. Ø. KENNTEK 1640-97-JEF.

106

Ki
Pi
Mo: 00 187
Jnr
Ark
Mag



FASADE MOT HOLBERGSGATE 9



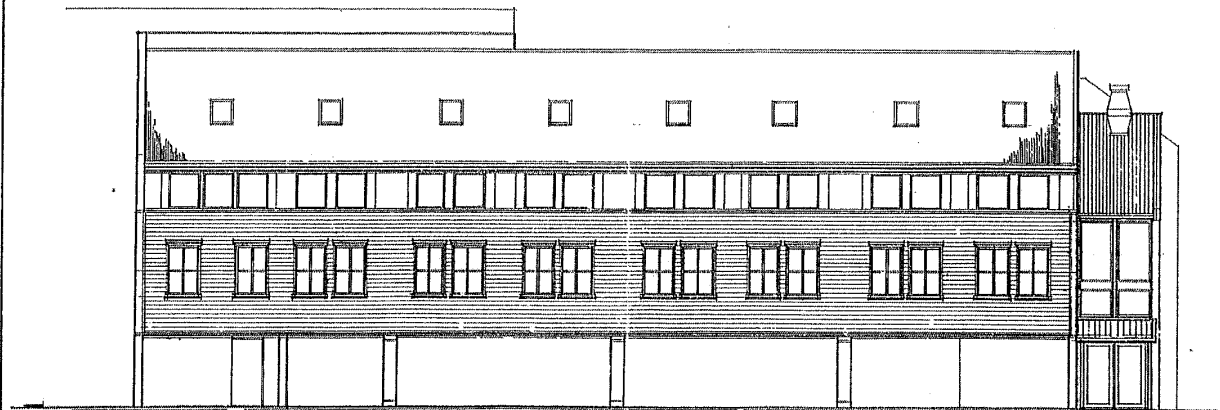
STUDENTBOLIGER OG SOMMERHOTELL FOR:
TOLLBODGATEN 46 A/S
TOLLBODGATEN 46 B, GNR. 150, BNR., KRISTIANSAND

FASADE MOT TOLLBODGATEN 40 - MAL 1:100
 DATO: 3.3.97 - SIGN. *Toralf Tuller*
 RWD 1/16-10-77- *F. Tuller*

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

FASADE - GÅRDSBYGG

K:
P:
Mott: 1. 01. 97
J.m.
A.M.
Mop.

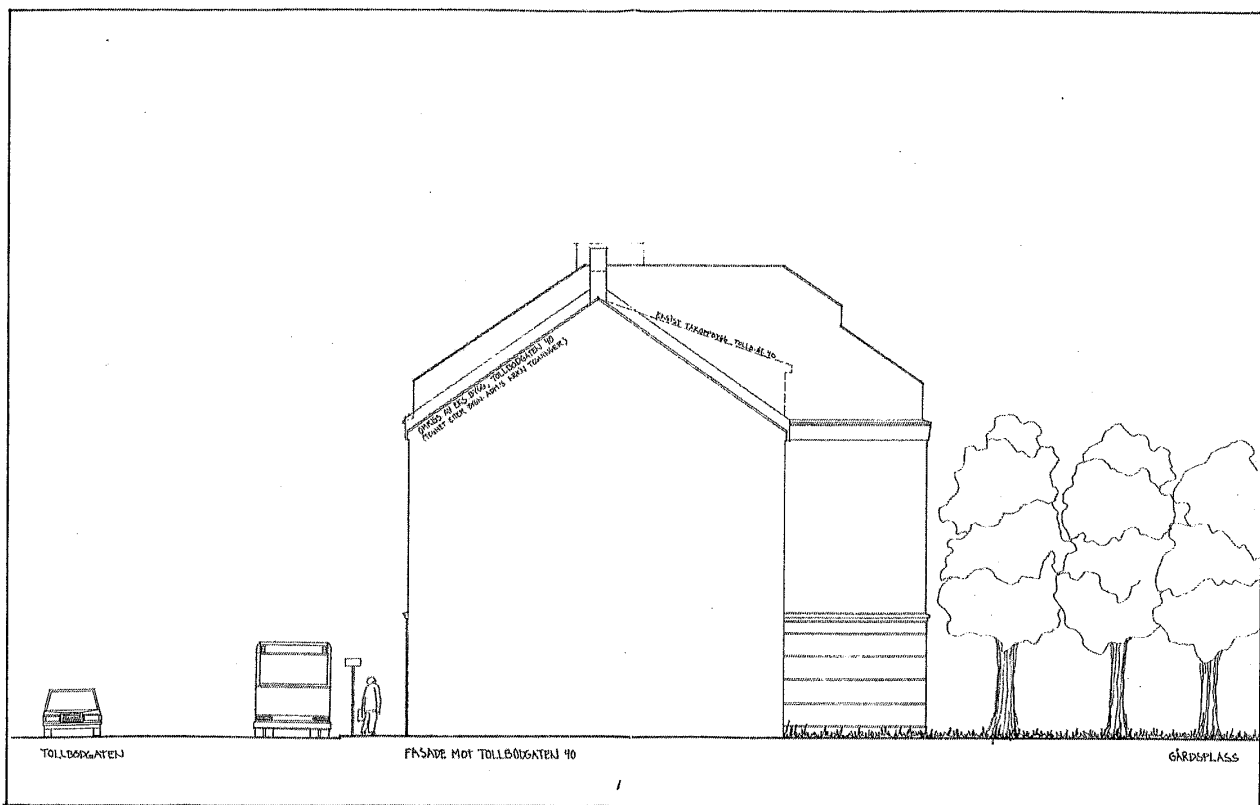


SIVILARKITEKT
TOR LINGE TØNNESSEN A/S
ØSTRE STRANDGATE 46 • 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 18 02 74 77 • TELEFAX 38 97 03 27

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

FASADE MOT TOLLBODGATEN 46 - MÅL 1:100
DATO: 3.3.97 - SIGN. T. L. T. - M. T. -
KONTROLL 6.10.97 T.L.T. - M. T. -

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



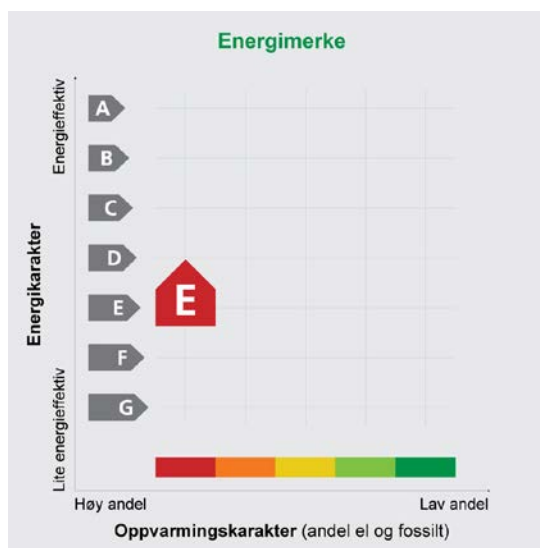
SIVILARKITEKT
Tor Linge Tønnessen
 KRONPRINSEREGATE 31 • 1014 KRISTIANSTAD

PROSJEKT TIL EGENDEHOLDER: POK
GARVERIET AS
 TOLLBØDGADE 40-42, KRISTIANSTAD
 FASADE - 2011, 1:100
 DAT. 20.11.11 - Tor Linge Tønnessen

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

Adresse	Tollbodgata 46
Postnr	4614
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	1335
Seksjonsnr.	60
Festenr.	
Bygn. nr.	15309407
Bolignr.	H0420
Merkenr.	A2022-1352860
Dato	27.01.2022

Innmeldt av Meaghan Wist



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

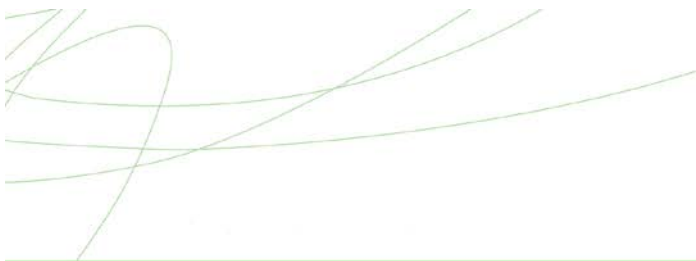
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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 energigivner 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 energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

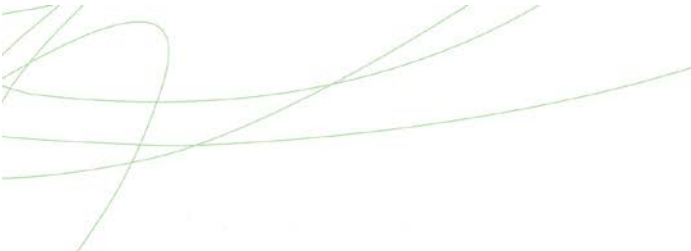
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

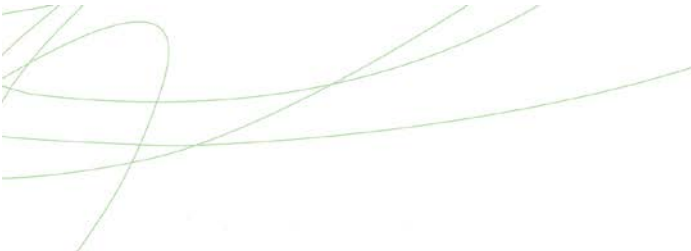


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1996
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: H0420

Dato: 27.01.2022 14:24:01

Energimerkenummer: A2022-1352860

Ansvarlig for energiattesten: Meaghan Wist

Energimerking er utført av: Meaghan Wist

Gnr: 150

Bnr: 1335

Seksjonsnr: 60

Festenr:

Bygnnr: 15309407

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 persiennner 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.

Nabolagsprofil

Tollbodgata 46 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	7 min
139 elever, 13 klasser	0.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	17 min
429 elever, 21 klasser	1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	19 min
191 elever, 11 klasser	1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	20 min
454 elever, 32 klasser	1.7 km
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
483 elever, 38 klasser	2.2 km
Kvadraturen Skolesenter	4 min
1200 elever	0.4 km
Akademiet vgs Kristiansand	6 min
180 elever	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

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



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

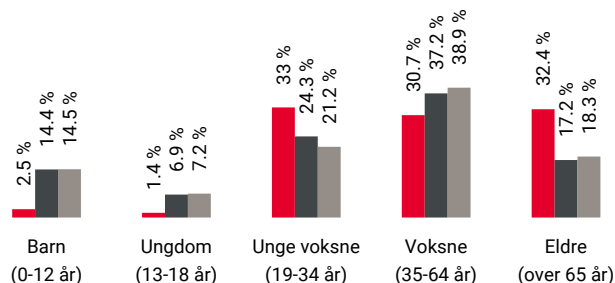
Veldig trygt 76/100



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)	14 min
38 barn	1.1 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	18 min
26 barn	1.5 km
Odderøya barnehage (0-5 år)	19 min
51 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Torvet	3 min
Coop Extra Parken Krsand	3 min
PostNord	0.3 km



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

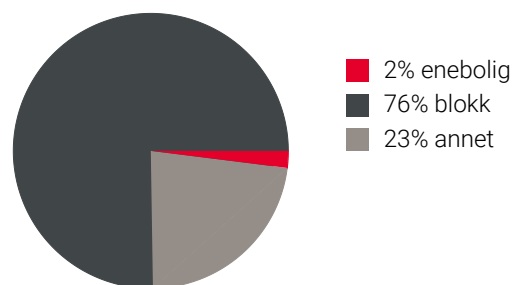
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **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 7 min 
-  SATS Aquarama 8 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

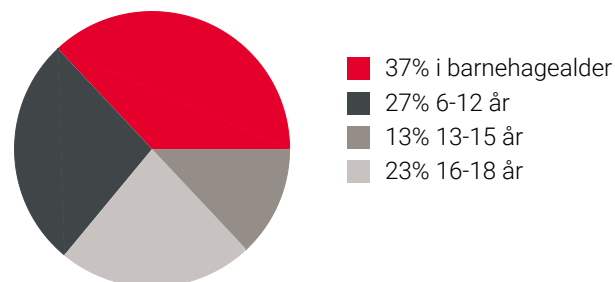
Sitat fra en lokalkjent



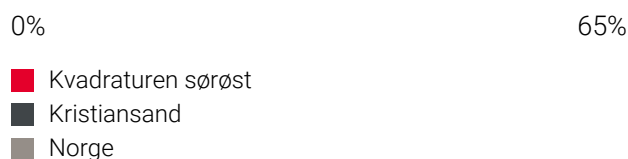
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Sandens 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

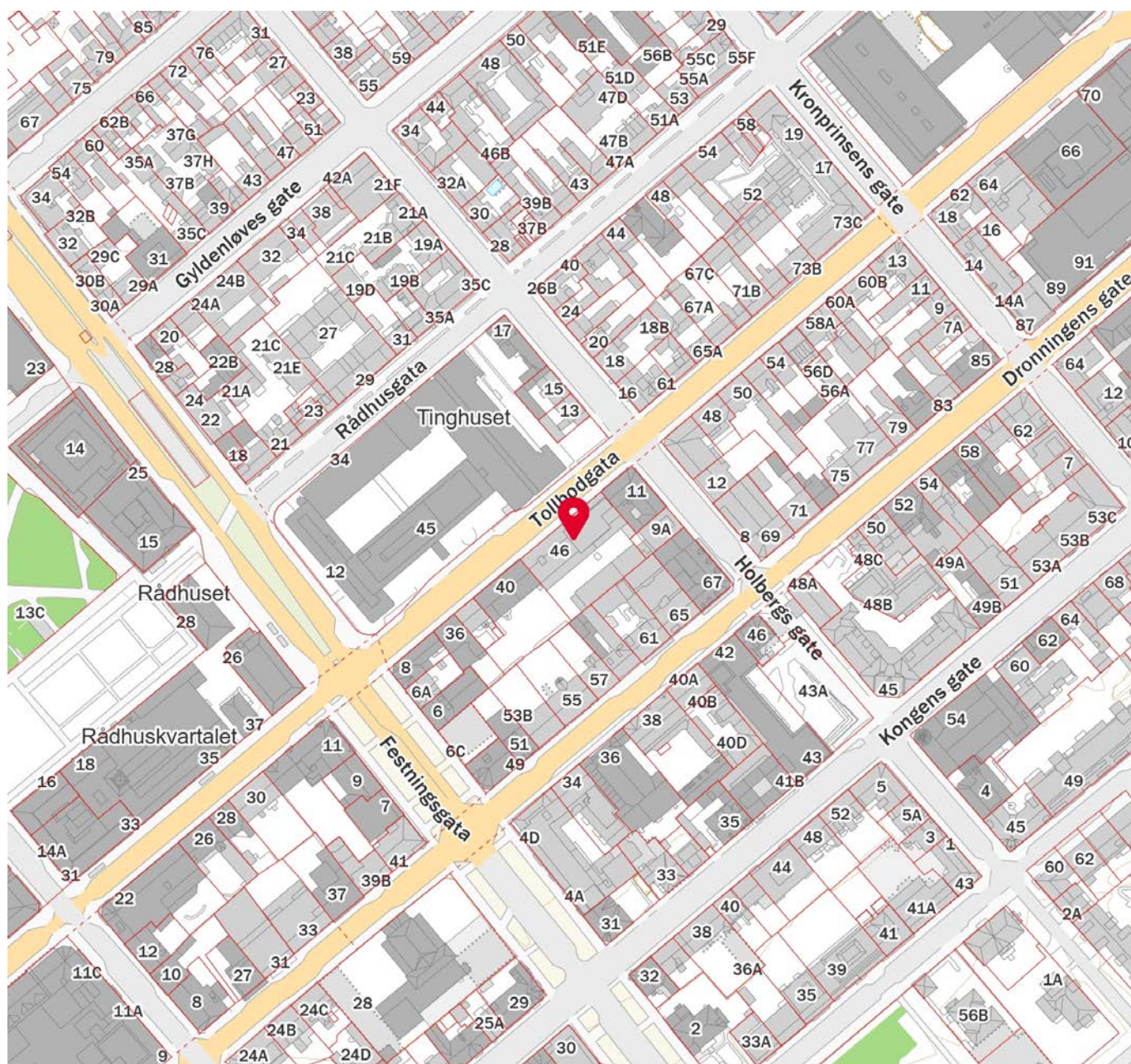
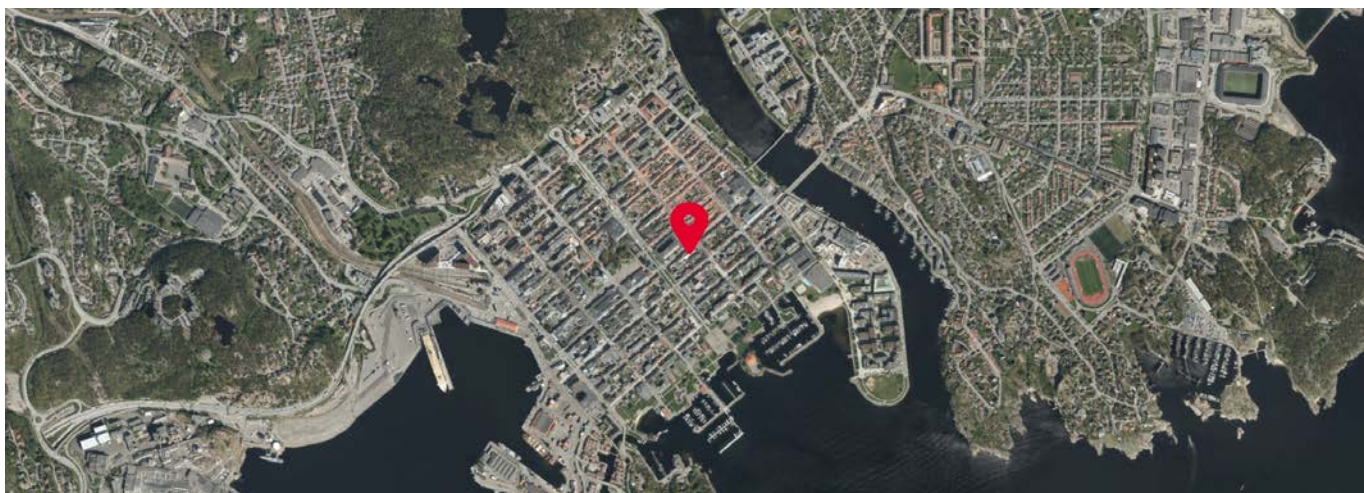


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tollbodgata 46
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre