





Eiendomsmegler / Partner

## Ole Jakob Seglem

**Mobil** 988 06 655

**E-post** ole.jakob.seglem@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 450 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 87 640,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 537 640,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 200,-
<b>Selger:</b>	Olav André Brekke
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	1955
<b>BRA-i/BRA Total</b>	68/83 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1458.2 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 152, bnr. 1889
<b>Snr.</b>	8
<b>Oppdragsnr.:</b>	1411260148

# Nyere oppusset og strøken 3-roms endeleilighet! Svært solrik veranda | Felles p-plass | Sentralt

Nyere oppusset 3-roms endeleilighet med flott innvendig standard beliggende sentralt i et attraktivt boligområde på Lund. Området passer fint for par i etableringsfasen, studenter, enslige eller småfamilien. Her er det kort vei til skole/barnehage, flere dagligvarebutikker, pizzeria, tur- og bademuligheter i Bertes/Jegersberg samt UiA med Spicheren treningssenter. Kollektivtransport like utenfor døra tar deg enkelt til sentrum.

Leiligheten har en super beliggenhet på enden i 2.etasje og ble i 2019 betydelig oppusset. Den har en praktisk planløsning med entré, lys stue, moderne kjøkken, flislagt bad og to gode soverom. Meget solrik veranda ut fra stuen med plass til noen utemøbler og grill! Svært god oppbevaringsplass i 4 boder. Felles p-plasser på sameiets tomt til parkering.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	44
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 6 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 9 kvm 2 boder

2. etasje

BRA-i: 68 kvm Bad/vaskerom, gang, stue, kjøkken og 2 soverom

4. etasje

BRA-e: 6 kvm 2 boder

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1458.2 kvm

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt område med nærhet til både natur og byliv. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og enslige.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplasser som Østre ringvei/ Kongsgård allé kun 2 minutters gange unna. Kristiansand stasjon ligger 7 minutter unna med bil, og Kristiansand Kjevik flyplass kan nås på 16 minutter med bil.

Det finnes flere skoler i nærheten, inkludert Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) som ligger 6 minutters gange unna, og Oddemarka skole (8-10 kl.) som er 8 minutter

unna. For deg med yngre barn er Bispegra barnehage (1-5 år) kun 5 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarebutikker som Coop Mega Lund og Kiwi Lund er lett tilgjengelige, med henholdsvis 5 og 6 minutters gangavstand. Sandens Kjøpesenter ligger 6 minutter unna med bil, og Apotek 1 Lund er kun 5 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Donn-husets balløkke og Gamle lærerskolens aktivitetshall, begge innen 6 minutters gangavstand.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1955.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en balkong med utgang fra stue. Balkongen har et dekke av betong og et rekkverk av metall.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Fint Bygg AS, 2019

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2019 med ny membran, nye fliser på gulv, vegg, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det ble også lagt opp nytt opplegg for oppvaskmaskin, samt nytt sluk.

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

Ja

Firmanavn: Servicealliansen Sør AS, 2025

Beskrivelse: Våren 2025 observerte jeg drypp langs overskapet på kjøkkenet. Det viste seg å skyldes lekkasje fra avløpsrøret til boenheten i etasjen over. Som følge av dette oppstod det fuktskade på det ene overskapet til kjøkkenet.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Det har vært observert sølvkre på badet ved én anledning. I den forbindelse ble det satt ut feller for sølvkre på badet, stue og kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: Servicealliansen Sør AS, 2025

Beskrivelse: Våren 2025 observerte jeg drypp langs overskapet på kjøkkenet. Det viste seg å skyldes lekkasje fra avløpsrøret til boenheten i etasjen over. Som følge av dette oppstod det fuktskade på det ene overskapet til kjøkkenet.

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

Ja

Firmanavn: KEAS, 2017

Beskrivelse: Pipen ble restaurert av fagpersonell i 2017. Dette arbeidet ble utført i regi av sameiet. Det er også nyere peisovn.

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

Ja

Firmanavn: Elektroexperten, 2019

Beskrivelse: Elektroexperten har trukket om alle ledningene i leiligheten og byttet alle kontakter, brytere og belysning.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg har hørt at det er snakk om å regulere og utvide Østre ringvei, med tanke på buss og gangfelt.

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

Ja

Beskrivelse: Det er gitt pålegg om kortslutning av septiktank og separering av avløp. Det skal kobles til nytt kommunalt avløp.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg sitter som styreleder i sameiet. Per i dag er det ikke vedtatt noen saker som vil føre til økte utgifter, utenom at det er vedtatt å sette opp et avfallsskur.

### **Innhold**

Superfin 3-roms endeleilighet med følgende innhold:

2. Etasje: Bad/vaskerom, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

2 boder på loftet og 2 boder i kjelleren.

Felles biloppstillingsplasser utenfor. Felles vaskekjeller (det er opplegg til vaskemaskin i leiligheten).

Området passer fint for par i etableringsfasen, studenter, enslige eller småfamilien. Her er det kort vei til skole/barnehage, dagligvarebutikker, pizzeria, tur- og bademuligheter i Bertes/Jegersberg og UiA. Kollektivtransport like utenfor døra tar deg enkelt til sentrum eller østover.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 2. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har overflater av fliser og i taket er det malte slette plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av metall og plast.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene inni leiligheten ble byttet i forbindelse med renovering i 2019.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og (INGEN TG 3)

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført fra pipe til yttervegg viser over 15 mm.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Alle avløpsrørene inni leiligheten er byttet i forbindelse med renovering i 2019.
- Anlegget er oppgradert i 2019.

2018:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### **Parkering**

Det er felles parkeringsplass for beboerne på sameiets tomt.

Ellers godt med gratis offentlig gateparkering utenfor.

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektriske ovner, varmekabler på badet og en lukket vedovn. Varmekabler er spesifikt installert på badet.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Energikarakter G, oppvarmingskarakter Oransje.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 450 000

### **Omkostninger kjøper**

3 450 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

87 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 549 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 552 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 396 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene med unntak av eiendomsskatt og feiing som faktureres seksjonseier direkte.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 729 817 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 919 266 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er innhentet og opplyst av Skatteetaten.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/12

### **Felleskostnader inkluderer**

Dekker felles bygningsforsikring, strøm fellesareal, tv/internett, renhold fellesareal, vaktmestertjenester, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt/feiing) og diverse utgifter/driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 200

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Friggsvei 6

### **Organisasjonsnummer**

975583538

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025.

Sameiets budsjetterte regnskap for 2026: -3 384,-

Årsresultat for 2025: 14 562,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bosør AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1889, seksjonsnummer 8 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

17.02.1955 - Dokumentnr: 1955/990044-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1889

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1984 - Dokumentnr: 1984/7269-20/93 - Festekontrakt vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 370

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

ANFØRT PRIORITET:

MED FORKJ RETT VIKES FOR 1 OG 2 PR LÅN I GODKJ KRED

INST

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.06.1988 - Dokumentnr: 1988/9328-1/93 - Erklæring/avtale

FESTERETTEN SKAL ALLTID FØLGE FREMTIDIGE

OVERDRAGELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert 31.07.1956.

Det er gitt tillatelse og godkjenning for anlegg av parkeringsplass datert 24.08.2018.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk.

Tilknytning avløp: Tilkn. off. avløpsanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger reguleringsplan Kongsgård Allé (Freyasdal) med plan-ID 33.

Planen regulerer eiendommen til boligformål.. 30.01.1952

Ifølge kommunens opplysninger pågår det planarbeid i nærområdet for detaljregulering for Marviksletta BKH6, samt feltene KILH1 og KILH2.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Ole Jakob Seglem  
Eiendomsmegler / Partner  
ole.jakob.seglem@aktiv.no  
Tlf: 988 06 655

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

24.04.2026





















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Friggs vei 6A , 4632 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 152, bnr. 1889, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2869

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TB5337

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

## JATBygg AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Leiligheten har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av metall og plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

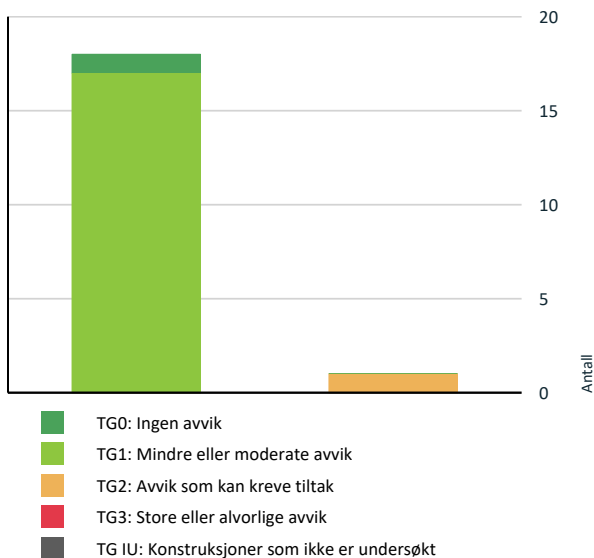
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.4.2026 Klokka 09.30

Det var skyer og 8 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  mm/m\*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1955

### Kommentar

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte flater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

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

Måling utført fra pipe til yttervegg viser over 15 mm.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk. De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

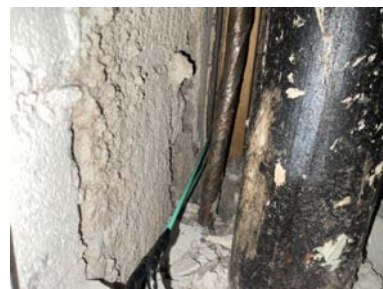
Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av metall og plast.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Alle avløpsrørene inni leiligheten er byttet i forbindelse med renovering i 2019.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

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

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2019 Anlegget er oppgradert i 2019.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

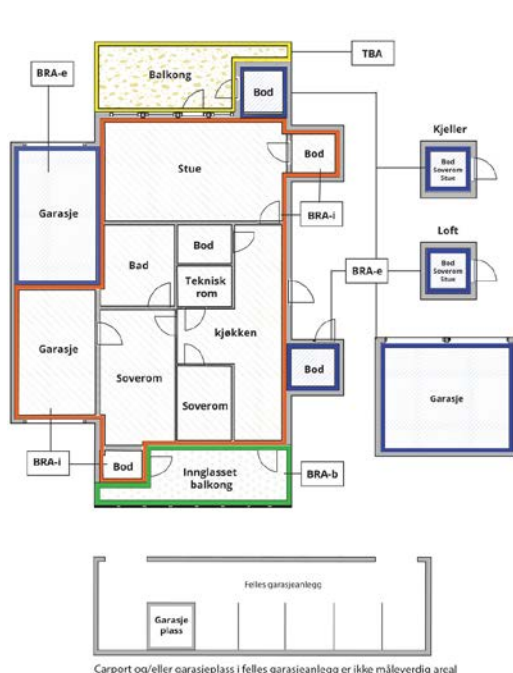
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		6		6		12	18
2. etasje	68			68	6		68
Kjeller		9		9			9
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>15</b>			<b>6</b>	<b>12</b>	<b>95</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod 1, bod 2	
2. etasje	Bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Olav André Brekke	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1889		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Friggs vei 6A

#### Hjemmelshaver

Brekke Olav André, Kristiansand Kommune

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått	11	Nei
Egenerklærings skjema	22.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Olav André Brekke

---

## Boligen

Friggs Vei 6A

4632 Kristiansand S

4204-152/1889/0/8

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Fint Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet er pusset opp i 2019 med ny membran, nye fliser på gulv, vegg, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det ble også lagt opp nytt opplegg for oppvaskmaskin, samt nytt sluk, ref tidligere egenerklæring.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Fint Bygg AS har utført arbeid med membran. Tidligere eier har fått kopi av sertifikat for flise og membrankurs. Olto har utført rørarbeidet på badet. Ref tidligere egenerklæring.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Våren 2025 observerte jeg drypp langs overskapet på kjøkkenet. Det viste seg å skyldes lekkasje fra avløpsrøret til boenheten i etasjen over. Som følge av dette oppstod det fuktskade på det ene overskapet til kjøkkenet. Dette var en forskikringsskade som ble dekket av sameiet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Servicealinansen Sør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet til nytt MA rør fra stamme og til avløp på kjøkken i boenheten over. Det ble også byttet en modul til overskapet på mitt kjøkken som hadde fått fuktskade. Dette var en forskikringssak som ble dekket av sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det har vært observert sølvkre på badet ved én anledning. I den forbindelse ble det satt ut feller for sølvkre på badet, stue og kjøkken.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble satt ut feller, og det ble fanget to stykker. Fellene har stått i etterkant, og det har ikke blitt observert noe mer.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Våren 2025 observerte jeg drypp langs overskapet på kjøkkenet. Det viste seg å skyldes lekkasje fra avløpsrøret til boenheten i etasjen over. Som følge av dette oppstod det fuktskade på det ene overskapet til kjøkkenet. Dette var en forskikringsskade som ble dekket av sameiet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Servicealliansen Sør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet til nytt MA rør fra stamme og til avløp på kjøkken i boenheten over. Det ble også byttet en modul til overskapet på mitt kjøkken som hadde fått fuktskade. Dette var en forskikringssak som ble dekket av sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** KEAS

**Beskrivelse av arbeidet:** Referer til tidligere egenerklæring. Pipen ble restaurert av fagpersonell i 2017. Dette arbeidet ble utført i regi av sameiet. Det er også nyere peisovn.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Elektroexperten

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektroexperten har trukket om alle ledningene i leiligheten og byttet alle kontakter, brytere og belysning. Dette var gjort før min eiertid.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Jeg har hørt at det er snakk om å regulere og utvide Østre ringvei, med tanke på buss og gangfelt. Dette har vært omtalt siden jeg flyttet hit, men jeg har ikke hørt noe særlig mer om når eller hvordan endringene eventuelt vil bli gjennomført.

---

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

♦ **Ja**



Det er gitt pålegg om kortslutning av septiktank og separering av avløp. Det skal kobles til nytt kommunalt avløp. I den forbindelse vil det bli etablert en ny rørtrasé som strekker seg fra Friggs vei 2 til 6.

Kommunen vil gå i gang med arbeidet nå i nær fremtid, og det er gitt pålegg om å koble seg til det nye kommunale avløpet i juni.

Styret arbeider med saken, og det forventes at kostnadene dekkes av oppsparte midler i sameiet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

---

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Ja**

Jeg sitter som styreleder i sameiet. Per i dag er det ikke vedtatt noen saker som vil føre til økte utgifter, utenom at det er vedtatt å sette opp et avfallsskur, med estimert kostnad til rundt 20 000kr som dekkes av sameiets oppsparte midler.

Det kan likevel i fremtiden bli fremmet forslag påkostninger/vedlikehold til behandling i styret eller på årsmøtet.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 1 av 1

Sameiet Friggsvei 6	<b>Vår ref.:</b> 330/8	<b>Fødselsdato eier:</b> 27.07.2002
Friggs vei 6 A	<b>Type:</b> Sameie	
4632 KRISTIANSAND	<b>Eiere:</b> Olav Andre Brekke	
<b>Organisasjonsnr:</b> 975 583 538	<b>Seksjonsnr:</b> 8	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 3 200

Felleskostnader: Driftskostnader 3 200

**3: Fellesgjeld**

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

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Olav Andre Brekke  
Adresse: Friggs vei 6a  
Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND  
Telefon: Mob.: 45834497  
E-post: olavandree@gmail.com

**5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	31 544	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 076
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 8		Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 152/1889 - seksjon:8

Feste/eiet tomt: Eiet

# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET FRIGGS VEI 6.

*vedtatt på konstituerende sameiermøte 20. februar 2024*

#### **Innledende bestemmelser:**

##### §1. Navn

Sameiets navn er: Sameiet Friggs vei 6

Sameiet omfatter eiendommen Friggsvei 6, Gnr 152, Bnr. 1889 i Kristiansand kommune.

##### §2. Formål

Formålet med disse sameievedtekter er å sikre sameiernes felles interesser ovenfor myndigheter og andre, administrasjon av eiendommen, ivaretagelse av fellesanlegg, forhold av nabomessig karakter m.v. og skal gjelde som en avtale mellom sameierne til enhver tid, men kan endres og tilpasses de aktuelle forhold etter lovlig vedtak i sameiermøtet.

##### §3. Eierforhold

Fastsettelse av seksjonens sameierbrøk bygger på bruksenhetenes areal i eiendommen. Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Sameiet består av 12 boligseksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameierne eier og hefter for hver sin 1/12 andel i sameiet, i sum 12 stk = 100%.

Sameier brøken bygger på bruksenhetens areal i henhold til oppdelingsbegjæringen til byskriveren.

##### §4. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte og grunnbokshjemmel til sin seksjon, med eksklusive enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. For hver seksjon tilhører en leilighet samt 2 boder på loft og 2 boder i kjelleren. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, enten dette skjer ved salg, gave, arv eller på annen måte, herunder rett til pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har alikevel pantrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25. Sameier har full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen samt boder og andel i utendørs- anlegget. Forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene fastsatt av sameiermøtet.

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Leiligheten kan kun benyttes til beboelse. Bruksendring av seksjonen er ikke tillatt. Videre må ikke seksjonene benyttes i strid med nærværende vedtekter eller offentlige lover og bestemmelser. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, annet ledd.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er kun fysiske personer som kan erverve/leie seksjoner i sameiet, juridiske personer som for eksempel aksjeselskaper kan ikke erverve seksjoner. Ingen kan erverve og eie mer en to seksjoner (leiligheter) i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 22.

Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering. Ved utleie av seksjon skal leietaker godkjennes av styret før overtakelse.

Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger sakelig grunn. Som sakelig grunn kan bla. påberopes ved utleie til en person eller institusjon som har til hensikt å benytte leiligheten til annet formål enn beboelse. Ved fremleie/utlån av leilighet eller deler herav, er den enkelte sameier forpliktet til å gjøre fremleier/låner kjent med de vedtekter som gjelder, liksom han bærer det fulle ansvar for at reglene overholdes. Det er utleier som bærer ansvaret ovenfor sameiet at husordensregler og vedtekter følges ved utleie.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

## § 5. Varmepumpe

Installasjon av varmpumpe er tiltak som krever styregodkjenning på forhånd.

Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet. -Det skal velges en så støysvak varmpumpe som mulig – max 46dB på utedelen.

Sameier er ansvarlig for at varmpumpen monteres i tråd med kravene i Byggeteknisk forskrift (TEK17) og Norsk Standard NS 8175. Andelseieren er ansvarlig for at varmpumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu. Dersom det ved måling viser seg at varmpumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers balkong og terrasse, eventuelt veggmonteres inne på balkongen eller terrassen, men ikke slik at den strekker seg over rekkverket.

Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmpumpen brukes som aircondition om sommeren. Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising. Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.

Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier. Det må tegnes en serviceavtale på varmpumpen som innebærer regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Andelseieren er ansvarlig

for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres forskriftsmessig slik at fuktskader etc. ikke oppstår og at vindspærren ikke brytes. Alle kostnader til utbedringer av skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på sameiers bekostning.

Skriftlig søknad til styret skal inneholde:

- Utvendig mål
- Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
- Installatør av varmepumpe med kontaktinformasjon og med NOVAP og f-gass sertifisering.
- Varmepumpemodell på både utedel og innedel
- Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndtering av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte.
- Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.

#### § 6. Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen som blir bindende for sameierne. Sameierne er forpliktet til å overholde de vedtatte husordensreglene, hvori også supplerende rundskriv fra styret inngår. Forøvrig gjelder vanlige regler for god husorden.

Brudd på husordensreglene kan resultere i gebyrer eller i værste fall utkastelse og krav om salg av leiligheten jfr. eierseksjonsloven § 26.

#### § 7. Fellesanlegg

Alle fellesanlegg som tilhører eiendommen er underlagt sameiermøtets nærmere bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden, fornyelse og vedlikehold. Alle fellesanlegg, herunder inngangsparti, trapperom, kjeller, loft, gårdsplass m.v., skal være underlagt styrets nærmere bestemmelse med hensyn til bruk, orden, fornyelse og vedlikehold.

#### § 8. Vedlikehold

Det indre vedlikehold av egen seksjon samt andre rom/boder som hører inn under seksjonen, påhviler i sin helhet for egen regning den enkelte sameier, herunder også vedlikehold av vinduer og vindusvegger, varmtvannsbereidere, og verandastokker, slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for andre sameiere. Unnlater en sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Skade på eiendommen som skyldes en sameier hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal sameier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige

brukerne. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameiers regning. Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til den enkelte bruksenhet for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Det må her tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

#### § 9. Bygningmessige arbeider

Innvendige forandringer av den enkelte seksjon er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller skader de øvrige sameierne. Vedkommende som ønsker å foreta bygningmessige forandringer som tillegg/nybygg, plikter å melde fra til styret på forhånd hvis arbeidene krever bygningsmyndighetenes tillatelse. Utvendige arrangementer på bygningen, for eksempel utskifting av vinduer, dører endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygget, og etter forutgående godkjenning av styret. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

#### § 10. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter akontobeløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. De månedlige akontobeløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter, sameiermøtet fastsetter på bakgrunn av budsjettet den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i følge Husleieloven.

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til driftsutgifter for eiendommen skal det opprettes en brukskonto i bank som skal benyttes til innbetaling av fellesutgifter og betaling av driftsutgifter for eiendommen. Denne konto skal hete «Sameiet Friggsvei 6», og skal disponeres av den person eller firma som er forretningsfører for eiendommen.

Som sikkerhet for fellesutgiftene har sameiet panterrett i seksjonen for kr. 10 000,- i hver seksjon med prioritet etter første ervervssum og senere etter 80% av lånetakst, uten opptrinnsrett. Beløpet skal indeksreguleres (konsumprisindeksen hvert 3 år). Pantesikkerheten skal tinglyses.

Kjøperen er sammen med selgeren - ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgiftene til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt skal betales, dersom ikke selger har betalt ved fraflytting/overtagelse.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Hvis kreditorene innen 14 dager fra på krav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det brøken tilsier.

### § 11. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

### § 12. Mislighold/Pålegg om salg

Hvis en sameier eller en han svarer for (leietaker) til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig, og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Som vesentlig mislighold anses manglende innbetaling av fellesutgifter for 3 påfølgende måneder. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene eller plage og sjenanse overfor andre beboere.

Ved totalt 5 skriftlige klager anses sameier eller en han svarer for å ha vesentlig mislighold sine plikter og gir styret rett til å kreve at leieforholdet opphører, alternativt salg av seksjonen, samt fullmakt til styret til å ta rettslige skritt for å få dette gjennomført. Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t panteretten. Ved mislighold av ikke økonomisk art har styret rett til å ta juridiske skritt for å begjære tvangssalg av leiligheten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art kan styret kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Eventuelt udekkede forpliktelser og alle omkostninger forbundet med ovennevnte, kan kreves inndeckt av salgssummen og i det pantesikrede krav. Vedkommendes ideelle andel skal i et slikt tilfelle frembys offentlig til salg gjennom statsautorisert eiendomsmegler.

Ved mislighold som består i unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter eller ilagt gebyrer, skal sameier skriftlig sendes påkrav med betalingsfrist på 14 - fjorten- dager. Innen 8 -åtte- dager etter styrets beslutning er mottatt, kan den innankes til sameiermøtet som i tilfellet med endelig virkning avgjør om det skal kreves at vedkommende sameier fraflytter og overdrar sin andel. Dersom sameieren ikke innen 3 måneder etter endelig vedtak har etterkommet kravet pålegget om fraflytting og overdragelse, vedtar sameieren utkastelse etter tvangfullbyrdelsesloven §§4-18 og 4-19. Sameieren vedtar videre at styret kan overdra hans seksjon til ny eier. I oppgjøret er sameiet berettiget til å dekke sine utgifter og kostnader ved salget samt hva sameieren forøvrig skylder sameiet.

### § 13. Fravikelse

Medfører sameierens/leietakers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/leietakers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

### **Sameiermøtet:**

#### § 14. Sameiermøtet og innkalling

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to

sameiere som tilsagn har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinær sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 3 uker før møtet. Skal et forslag vedtas må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet samt dagsorden - herunder forslag som skal behandles på møtet.

§ 15. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte  
På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av Styremedlemmer, forretningsfører og revisor
- Godtgjørelser
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 16. Stemmerettsregler

Sameierne avgir stemme på sameiermøte basert på den enkelte sameiers sameierbrøk, jfr eierseksjonsloven § 37. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§ 17. Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet ordinært og ekstraordinært skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Hvis formannen ikke er tilstede, velger møtet en møteleder blant de tilstedeværende. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Fastsetting av vedtekter/endring av disse.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

#### § 18. Gjennomføring av sameiermøtet

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmakt kan også gis styreformann.

Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreformann og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og foruten eieren har ett husstandsmedlem møte og tale rett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Dette gjelder både av personlig og økonomisk art.

#### **Styret:**

##### § 19. Styret

Sameiet skal ha et styre på inntil fire medlemmer, men minst 3. Styret skal bestå av en formann (leder) og inntil 3 andre medlemmer, i tillegg kommer 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år og varamedlem for 1 år. Styrets formann velges særskilt. Styremedlemmer, formann og varamedlem kan gjenvelges.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Minst et styremedlem på valg hvert år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer samt at **disse skal bo i sameiet**. Kun sameierne kan være medlemmer av styret. Hver sameier har plikt til å motta valg. Styrelederene i Friggs vei 2, 4, 6 og Brages vei 2-4-6 utgjør styret i Velforeningen for nevnte boligsameier.

##### § 20. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Det påhviler styret å påse at vaktmestertjenesten/viservertjobben til enhver tid er ivaretatt både for interne og eksterne anlegg. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utgjør for sameierne på mer en fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

Styret/forretningsfører skal føre nøyaktige regnskap for eiendommens virksomhet og fremlegge dette i revidert stand på sameiermøtet. Styret tilsetter regnskapsfører.

Styret plikter ellers å påse at sameierne følger husordensregler og vedtektenes bestemmelser.

Likeledes at vaktmester/visevert og andre som engasjeres, for eksempel håndverkere, utfører sine oppdrag på en mest mulig tilfredsstillende måte.

#### § 21. Firmategning

Styrets formann og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### § 22. Om styremøtet

Styreformannen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styremøtene ledes av styrets formann. Er ikke styreformannen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret kan fatte vedtak når minst 2/3 av styremedlemmene er tilstede. Styretsformann innkaller til styremøte ved behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### **Habilitetsregler:**

##### § 23. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 24. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

**Ansvar:****§ 25. Revisjon og regnskap**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet. Sameiet skal ha egen regnskapsfører.

**§ 26. Forretningsfører**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører inn under den daglige drift.

**§ 27. Forsikring**

Sameiet plikter å holde eiendommen behørlig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

**§ 28. Tvister mellom sameierne**

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovensregler.

**§ 29. Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**§ 30. Oppløsning av sameiet**

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Den enkelte sameier har dog anledning til å overdra sin eierandel til tredjemann i henhold til § 4, 1 ledd. Overdragelse av eierandel kan kun finne sted samtidig med overdragelsen av bruksretten til den del av eiendommen som eierandelen er knyttet til.

**Vedtektsendring og forhold til lov om eierseksjoner:****§ 31. Endring av vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav..

**§ 32. Forhold til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet gjelder følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET FRIGGS VEI 6.

*vedtatt på konstituerende sameiermøte 3. april 2006, endrett 24 februar 2024.*

Husordensregler er ikke utarbeidet for ensidig å pålegge plikter og restriksjoner. Hensikten er å skape rettigheter, danne vern, trygghet og gode bovilkår for alle beboerne.

Den enkelte sameier plikter å sette seg inn i de til en hver tid gjeldene husordensreglene og er ansvarlig for at bestemmelsene i disse blir fulgt.

Brudd på husordensreglene kan i henhold til sameiets vedtekter, lov om husleie og lov om eierseksjoner resultere i oppsigelse av sameierforholdet.

Det er fritt for hver enkelt å fremsette ønsker om forandring av sameieregler og diverse.

#### **Ro og orden:**

1. Sjøppel pakkes inn i plastposer som knyttes, luften presses ut og legges i avfallsdunkene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting i dunkene for eksempel sigarettstumper, varm aske eller oljeavfall. I grå dunk legges rest avfall mens bio-avfall legges i brundunk. For Bio-avfall ta en ekstra pose på avfall som lukter vondt (rekeskall og lignende). I den varme årstiden er det greit å fryse det til dagen før tømming. Avfallsdunkene settes ut hver tirsdag kveld og settes på plass onsdag morgen av viserverv. Etter tømming skal dunkene spyles og rengjøres ved behov, se regler for visevert! Avfall som ikke får plass i søppeldunkene skal ikke legges i fellesarealer, men fjernes av eieren på egen bekostning. Alt papir avfall (reklame, emballasje etc.) pressess sammen og legges i grønne dunker. Melkekartonger og andre drikkekartonger skal skylles og klemmes flate og legges oppi hverandre. Pappesker rives i stykker. Viserverv tømmer papirbeholder i oppgangen ved behov, men minst en gang pr. uke.

2. Beboere plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, for at hans husstand og alle som han gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig ikke volder ubehag eller ulemper for noen. Beboere må ikke spille radio/musikkanlegg/TV eller instrumenter høyere enn at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere og naboer. Musikk og sangundervisning er ikke tillatt uten skriftlig samtykke av sameiet. Hamring, banking, boring etc. er ikke tillatt etter kl 21:00 og heller ikke på søndager eller helligdager. Det skal vises hensyn til de øvrige beboerne. Fester, vor- og nachspiel og lignende, må begrenses til 2 - 3 ganger årlig og fortrinns vis holdes i helgene. Disse må varsles på forhånd. Bortsett fra lufting skal vinduer og dører holdes lukket.

Det skal være stille mellom kl 23:00 og 07:00. Holdes det selskap utover denne tid skal det vises nabohensyn. Selskapets vert skal følge alle deltagerne ut, sørge for at ytterdør er låst og lyset i oppgangen slukket. Dette gjelder ved alle besøk etter kl 22:00. Utelys står på om natten. Forøvrig skal det være rolig i gangene og utenfor blokka om kvelden og natta.

**Fellesareal:**

3. Lagring av byggematerialer, bildekk, ski, kjelker, havemøbler etc. tillates ikke i fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å benytte fellesarealer til lagring av eiendeler eller søppel. Gamle komfyrer, møbler, kasser, klær etc. oppbevares i egne boder. Eiendeler som allikevel plasseres i fellesarealer kan bli fjernet uten forvarsel etter initiativ fra styret og for eiers egen regning. Sykler skal være plassert i sykkelrom eller i bod. Sykler skal kun tas inn/ut gjennom kjeller døren.

Etter årstidene kan ski, kjelker og annet leke utstyr henses der det ikke er til hinder for fri ferdsel.

Det er forbudt å sette sykler, trehjuls sykkel, barnevogner, sparkstøttinger, rattkjelker, ski og lignende i oppgangene.

Det er ikke tillatt å installere varmtvannsbeholder (VVB) i kjelleren/boder/fellesarealer.

4. Alle fellesanlegg bekostes vedlikeholdt/repasert av sameiet. Aktuelle anlegg er kloakkledninger, overvanns og vannforsyningsanlegget samt strømforsynings anlegget, felles TV-antenneanlegg og ventilasjon. Vedlikeholdsplikten gjelder fra det offentlige anlegget og frem til den enkelte bolig.

5. Beboerne er forpliktet til vask av fellesarealer som loft og kjeller, vaskeri, ganger og trapper. Styret kan etter eget valg overta dette renholdet mot at utgiftene fordeles på beboerne.

6. Trappevask besørges utført ved behov men minst to gang pr. uke. Dette fordeles mellom beboerne i hver etasje/oppgang. Vinduene pusses, vinduskarmene og rekkverket vaskes når det trengs, men minst en gang årlig. Beboerne som av en eller annen grunn ikke kan eller vil utføre dette arbeidet plikter å sørge for at andre utfører det for dem. Søler barna i trappeoppgangen må foreldrene gjøre rent. Dette gjelder også ved opp pussing eller flytting.

7. Tegning, riping etc. på veggene i fellesrom og ganger må utbedres av de ansvarlige. Dersom det er barn som er ansvarlige kan foreldrene pålegges et erstatningsansvar.

8. Inngangsdørene/utgangsdørene skal være låst fra kl 22:00. Lyset i oppgangene skal slukkes kl 22:00. Etter opphold i kjeller eller loft må lyset slukkes og dørene låses. Kjeller og loftsdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt med bart lys/fyrstikker/lighter i fellesarealer. Loftsvinduer må være lukket i uvær. Det er ikke tillatt å røyke i loft/kjeller eller i oppgangene eller nyte alkohol/rusmidler i disse.

9. Nye inngangsdører til leiligheter må være hvite.

10. Tørking av tøy kan foregå i tørkerommet i kjelleren eller på loftet. Vått tøy må vris slik at det ikke drypper før det henges opp på loftet. Balkongene kan benyttes til tørking og lufting av tøy, men ikke høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper fra vinduer eller balkongen.

11. Det er strengt forbudt å ta inn ved eller materialer som kan være veggdyr eller soppbefengt. Våt ved må tørkes før den lagres i kjelleren

12. Det er ikke tillatt å lagre verken mopeder, motorsykler eller bensin i kjellerganger eller boder. Det er heller ikke tillatt å hensette uregistrerte biler/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli fjernet for eiers regning uten varsel. Kjellerboder må ikke brukes til oppbevaring av stoffer som kan være eksplosive, lett antenkelige eller har sterk og sjenerende lukt.

13. Kjeller og loft luftes ut om sommeren. Om vinteren må alle vinduer i boder og fellesrom være forsvarlig lukket slik at frysing unngås. Skader som oppstår i leiligheten eller fellesrom, må straks utbedres. Glassruter som blir slått i stykker, må beboerne sørge for blir erstattet, selv om disse blir knust ved uhell, eller av andre.

**Uteareal:**

14. Utvendig montering av paraboler, antenner etc. skal ikke finne sted uten skriftlig samtykke fra styret. Det er tillatt å montere markiser over balkongen i 3 etg for å skygge for sterk sol, så fremt disse er lik i farge og dimensjon som andre i blokka.

15. Utvendig vedlikehold av bygningen bekostes av eierne i fellesskap. Sameier er selv ansvarlig for å påse at balkongen blir ryddet for snø. Den enkelte er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduene til sin seksjon. Til beisning benyttes : Butinox, Hassel nr 524. vann avvisende oljebeis.

16. Den enkelte sameier/leietaker plikter å utføre dugnadsarbeid. Dersom det fastlagte tidspunktet ikke passer skal styret ha beskjed i god tid slik at vedkommende kan gjøre annet arbeid, ”alternativ” dugnad. Beboerne som av en eller annen grunn ikke kan eller vil utføre dette arbeidet plikter å sørge for at andre utfører det for dem.

17. Brukerne er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold og rydding av fellesutearealer. Eierne via styret besørger snørydding, eller klipping av gressplen alt etter behov ved felles innsats eller ved at det engasjeres hjelp til formålet.

18. Det er ikke tillatt med fotball eller andre ballspill, sykling, etc. på plenen. Barns lek er unntatt.

**Administrative:**

19. Alle eiere/leietakere plikter å utføre visevertordningen etter tur.

Visevertens plikter er i henhold til instruks fra sameiet. Beboerne som av en eller annen grunn ikke kan eller vil utføre dette arbeidet plikter å sørge for at andre utfører det for dem.

20. Fremleie skal godkjennes av styret, men det skal saklig/tungtveiende grunner til for å nekte. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker blir gjort kjent med husordensregler og følger disse. Utleier plikter å gi styret beskjed minst 1 uke før om navn og telefon nr til leietaker.

21. Ved salg skal selger underrette både forretningsfører og styre om kjøpers navn, telefon privat og i yrke og tidspunkt for overdragelse. Selger plikter å gjøre kjøper kjent med sameiets gjeldene regler.

22. Ved fraflytting skal alle boder tilhørende seksjonen være tømt og rengjort av leietaker/eier.

23. Ved betaling/innkreving av fellesutgifter skal disse betales forskuddsvis innen den 10. hver måned. Ved 3 måneders manglende betaling skal styret omgående sette igang juridiske betryggende innkreving. Skyldig beløp pluss kostnader legges til grunn for kravet.

24. **HUSDYREHOLD** Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved husdyrhold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

- Husdyr skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer tilhørende sameiet og eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Under enhver omstendighet må husdyr holdes borte fra lekeplass og sandkasse.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan Styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

25. Meldinger fra sameiestyret gitt til beboerne i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

26. Alle klager til sameiestyret skal være skriftlige. Styret har taushetsplikt, og har ikke anledning til å opplyse påklagde beboer om hvem som har klaget. I klagesaker har de fornærmede beboere krav på styrets avgjørelse skriftlig.

27. I hver leilighet skal der forefinnes en informasjonsmappe som skal inneholde: Vedtekter, husordensregler og andre informasjonsskriv gitt av styret. Styret plikter å påse ved fraflyttingskontroll at mappen forefinnes i leiligheten, mangel av mappen skal erstattes med kroner 100,- til sameiet.

#### **Vaskeriet:**

28. Vaskeriet kan benyttes når tid er avsatt eller når maskinen er ledig. Maskinen skal behandles som anvist på bruksanvisningen. Ved feil kontaktes styret eller visevert. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres, tøy/såpe/poser/kurver fjernes og dør på vaskemaskin skal stå åpen etter bruk. Vaskeriet kan ikke benyttes etter kl 22:00.

29. Det er kun blokkas beboere som kan benytte vaskeriet. Barn har ikke adgang til vaskeriet uten følge med voksne. Ordens regler og bruksanvisning for maskinen skal være oppslått og overholdes. Dersom dette ikke blir fulgt kan styret stenge vaskeriet.

Vaskeri og tørkerom skal benyttes etter tur og orden, oppsatt av visevert/styret, slik at den som har vaskedag har snorer til rådighet. På tørkestativet er to snorer reservert til beboere med små barn. Tørkevlite og vaskemaskin skal være avslått mellom kl 22:00 og 07:00. Når vaskeri forlates skal samtlige kraner være stengt og vaskemaskin avslått. Beboerne er selv ansvarlig for skader som påføres maskinen. Vaskemaskin og vaskerom må rengjøres og ryddes etter bruk. Reparasjon utføres kun av fagmann.

#### **Diverse:**

30. Oppdages feil eller mangler skal dette straks meldes til visevert eller styret.

31. Den som påfører skader på bygning, planter, eiendom eller utstyr tilhørende sameiet er ansvarlig for å betale utbedring omgående. Styret besørger utbedring av skade. Det henstilles til brukerne å påse at hærverk av bygg og anlegg ikke finner sted. Foreldre plikter å påse at barna overholder bestemmelsene i husordensreglene.

32. Sameierne er selv ansvarlig for tilstrekkelig vedlikehold inne i leiligheten med tilhørende boder, temperatur på minst 10<sup>0</sup>C og nødvendig ventilasjon, selv om leiligheten er ubebodd. Vannkranene skrues forsvarlig igjen etter tapping. Beboer må selv sørgefor at det ikke oppstår frysning av vannledninger eller tilstopping av avløp i leiligheten. Skade på andre seksjoner eller fellesrom som følge av dårlig vedlikehold erstattes av vedkommende eier.

33. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse tapes.

34. Utlufting fra leilighet skal ikke foregå ut mot trappeoppgangen.

35. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det er heller ikke tillatt å bruke etsende midler som Plumbo, Kaustisk soda og lignende til tette rør.

36. Det er tillatt å henge opp blomsterkasser på verandaen, under forutsetning av at disse henges på innsiden av verandaen. Det er ikke tillatt å henge noe på utsiden av balkongene.

**Det er heller ikke tillatt å grille på balkongene.**

#### **BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE:**

37. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler og foreskrifter. Vesentlige brudd på ordensreglene kan medføre utkastelse og krav om salg av leiligheten. Som vesentlige brudd regnes sjenerende (støyende eller truende) oppførsel, eller gjentatte unlatelser til å følge husordensreglene og plikter. I slike tilfeller kan sameiet begjære leieboer/beboer utkastes og seksjonen solgt.

Husordensreglene er et eget punkt i sameiets vedtekter og brudd på disse kan i henhold til lov om husleie og lov om eierseksjoner resultere i oppsigelse av sameierforholdet.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Friggsvei 6

Dato: Onsdag 18. mars 2026

Sted: Arbeidernes aldershjem, Urdsvei 8

---

## Sak 1 – Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: **Olav Andre Brekke**

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: **Tanja Birkeland**

### 1.3 Valg av protokollvitne

Som protokollvitne ble valgt: **Jon Anders Bogstrand**

### 1.4 Registrering av fremmøtte seksjonseiere, herunder fullmakter

Det var representert **10** seksjonseiere, hvorav **3** ved fullmakt.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:** Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

---

## Sak 2 – Årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått.

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

---

## Sak 3 – Årsregnskap og budsjett

JAG  
SS

Gjennomgang av årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Styret foreslår felleskostnadene pr seksjon fremdeles holdes på 3200kr

Foreløpig årsregnskapet enstemmig godkjent, endelig regnskap blir sendt fra Bosør.

---

## Sak 4 – Saker fra styret

### Sak 4.1 – Balkonger

**Sakstekst:** Tidligere fremmet vedtak om oppgraderinger av balkonger anses som avsluttet, da det er lite hensiktsmessig å oppgradere balkongene på nåværende tidspunkt.

**Vedtak:**

Saken om balkonger avsluttes og ble endelig behandlet. Eventuell ny behandling må fremmes som ny sak på et fremtidig årsmøte. Enstemmig vedtatt.

---

### Sak 4.2 – Rørfornyng

**Vedtak:**

Saken om rørfornyng avsluttes og ble endelig behandlet, det gjøres ikke noe videre arbeid. Eventuell ny behandling må fremmes som en ny sak på et fremtidig årsmøte. Enstemmig vedtatt.

---

### Sak 4.3 – Bytte av vaktmester og håndverkertjenester

**Vedtak:**

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med ny vaktmester og tilhørende tjenesteleverandør. Styret står fritt til å velge leverandør av vaktmestertjenester, gitt at prisnivået er "tilsvarende". Enstemmig vedtatt.

---

### Sak 4.4 – Prosjektledelse – tilkobling til kommunalt avløp

**Vedtak:**

Det avsettes honorar for ekstraarbeid knyttet til prosjektledelse og oppfølging. Dette honoreres med timebetales.

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler. Enstemmig vedtatt.

---

## Sak 4.5 – Snømåkeavtale

### Vedtak:

Det ble vedtatt at sameiet ikke inngikk noe snømåkeavtale. Det er faste beboere som bruker parkeringsplassen, og de som bruker parkeringsplassen kan selv inngå et spleiselag på måking av parkeringsplassen.

---

## Sak 4.6 – Vindfang til avfallsdunker

### Vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltak innenfor vedtatt budsjett.

Videre vedtas det at styret har fullmakt til å endre plassering av avfallsdunker, samt innhente tilbud for etablering av avfallsbod med tak. Prisestimat er anslått til ca. kr 20 000.

Enstemmig vedtatt

---

## Sak 5 – Saker fra seksjonseierne

Ingen innmeldte saker.

---

## Sak 6 – Styrehonorar

### Vedtak:

Totalt styrehonorar fastsettes til kr 30 000.  
Styret gis fullmakt til intern fordeling.

Forslag til fordeling er 20 000 til styreleder, og 5000 til styremedlemmer.

---

## Sak 7 – Valg av styre

Valg ble gjennomført i henhold til sameiets vedtekter.

### Styret etter valget:

- **Styreleder:** Olav Andre Brekke
- **Styremedlem:** Jon Bogstrand
- **Styremedlem:** Ida Salvesen
- **Varamedlem:** Roger Hushovd

*Jon A Bogstrand*  
*Sarwan Ramamurthi*

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

## SAMEIET FRIGGSVEI 6

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte i Sameiet Friggsvei 6.

**Dato:** Onsdag 18. mars 2026

**Tid:** Kl. 19:00

**Sted:** Arbeidernes aldershjem, Urdsvei 8

Det vil være anledning til fysisk oppmøte. Det åpnes også for digital deltakelse for seksjonseiere med lengre reisevei.

Innkallingen inneholder samtlige saker som skal behandles. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å gjennomgå dokumentene og møte på årsmøtet.

---

## SAKSLISTE

### Sak 1 – Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av protokollvitne
  - 1.4 Registrering av fremmøtte seksjonseiere, herunder fullmakter
  - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 

### Sak 2 – Årsmelding

Styrets årsmelding gjennomgås.

**Forslag til vedtak:**

Årsmeldingen tas til orientering.

---

### Sak 3 – Årsregnskap og budsjett

Årsregnskap for foregående periode samt budsjett for kommende periode gjennomgås.

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes. Budsjetten tas til orientering.

---

## **Sak 4 – Saker fra styret**

### **Sak 4.1 – Balkonger**

Styret har vurdert planlagt arbeid knyttet til balkonger. Tiltaket anses ikke som kritisk på nåværende tidspunkt, og det vurderes som lite hensiktsmessig å prioritere dette gitt sameiets økonomiske situasjon.

**Forslag til vedtak:**

Saken om balkonger avsluttes og anses endelig behandlet. Eventuell ny behandling må fremmes som ny sak på fremtidig årsmøte.

---

### **Sak 4.2 – Rørfornyning**

Kostnadsestimatet for rørfornyning har vist seg å være høyere enn tidligere antatt. Styret finner det derfor ikke forsvarlig å arbeide videre med prosjektet nå.

Det kan på et senere tidspunkt vurderes samarbeid med nærliggende sameier for å oppnå bedre økonomiske betingelser.

**Forslag til vedtak:**

Saken om rørfornyning avsluttes og anses endelig behandlet. Eventuell ny behandling må fremmes som ny sak på fremtidig årsmøte.

---

### **Sak 4.3 – Bytte av vaktmester og håndverkertjenester**

Styret vurderer kvaliteten på utførte tjenester som utilfredsstillende og foreslår å bytte leverandør.

Dugnad foreslås satt bort til ny vaktmester. Klipping av hekk og øvrig utendørsarbeid bør gjennomføres i april/starten av mai.

**Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med ny vaktmester og tilhørende tjenesteleverandører.

---

#### **Sak 4.4 – Prosjektledelse – tilkobling til kommunalt avløp**

Sameiet er pålagt tilkobling til kommunalt avløp. Dette innebærer oppfølging av nytt avløpsrørprosjekt hvor det må kobles nytt avløpsrør fra blokka og ut til kommunalt avløp, samt koble av septikktank.

Arbeidet medfører merarbeid utover det som normalt kan forventes av styret.

##### **Forslag til vedtak:**

Det avsettes honorar for ekstraarbeid knyttet til prosjektledelse og oppfølging. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med ny vaktmester og tilhørende tjenesteleverandør.

---

#### **Sak 4.5 – Snømåkeavtale**

Styret foreslår å undersøke hvilken leverandør Friggs vei 4 benytter, med sikte på eventuell tilsvarende avtale.

Det skal også vurderes om kostnader til snømåking skal fordeles over felleskostnader eller belastes brukere av parkeringsplassene særskilt.

##### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar stilling til avtaleform og kostnadsfordeling.

---

#### **Sak 4.6 – Vindfang til avfallsdunker**

Jon foreslår at det settes opp vindfang til avfallsdunker.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor vedtatt budsjett.

---

### **Sak 5 – Saker fra seksjonseierne**

Ingen innmeldte saker.

---

### **Sak 6 – Styrehonorar**

Styrehonorar fastsettes etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til dags dato.

##### **Forslag til vedtak:**

Totalt styrehonorar fastsettes til kr 24 000.

Styret gis fullmakt til intern fordeling.

---

## **Sak 7 – Valg**

Valg gjennomføres i henhold til sameiets vedtekter.

Styret har bestått av:

Styreleder: Olav Andre Brekke

Styremedlem: Jon Anders Bogstrand

Styremedlem: Roger Hushovd

Varamedlem: Jens Markus Andersen

For korrekt registrering i Enhetsregisteret må protokollen tydelig angi rollefordeling etter valget.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET FRIGGSVEI 6 lørdag 22.03.2025 kl. 12:00 - Arbeidernes aldershjem, Urdsvei 8.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Roger Hushovd

#### **Vedtak:**

Vedtatt uten en innstilling  
Vedtatt uten en innstilling

### 1.2 Valg av protokollfører

Roger Hushovd

#### **Vedtak:**

Vedtatt uten en innstilling  
Vedtatt uten en innstilling

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Olav Brekke

#### **Vedtak:**

Vedtatt uten en innstilling  
Vedtatt uten en innstilling

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Fra oppgang A:

S. Ramamurthi, A. Ganesan, O. Brekke (digitalt), J.M. Andersen (ved fullmakt), E. Kristensen

Fra oppgang B:

R. Hushovd, J. Bogstrand, I.M. Salvesen,

#### **Vedtak:**

Vedtatt uten en innstilling  
Vedtatt uten en innstilling

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent

#### **Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

Årsmelding ble godkjent, som 1 års årsmelding

### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

Gjennomgang av årsregnskap 2024 og budsjett 2025

- Styret foreslår felleskostnadene pr seksjon til kr 2 900 pr. mnd. for 2025, alternativt økes til kr 3400 fra 1. juli 2025 til dekking av bredbånd.

### Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.  
Fellesutgifter økes med kr 300 pr mnd pr seksjon fra 1 juli 2025.

Ekstra ordinær innbetaling 1 juli 2025 på kr 75 000 pr seksjon til dekking av rørfornyelse, beløpet er en foreløpig beregning, og at totalbeløpet på innskuddet kan avvike fra estimatet - enten dyrere eller billigere. Styreleder innhenter tilbud,

## 4. Saker innmeldt fra Olav Brekke

### 4.1 Inngangsdører

#### Vedlikehold og annet

- Nye entrédører, og male opp innganger samt nye inngangsdører, postkasser ect

### Vedtak:

Utsettes

### 4.2 Ny kledning

- Ny kledning på blokka modernisert fasade - Møre Royal kledning

### Vedtak:

Utsettes

### 4.3 Robotgressklipper

Rimmeligere enn Hååland på sikt?

### Vedtak:

Utsettes

#### **4.4 Bredbånd og Tv fra Telia**

- Kollektiv avtale hvor en samler Bredbånd og TV fra Telia + kr 500 per seksjon pr mnd

#### **Vedtak:**

Øker fellesutgifter med kr 300 pr seksjon fra 1 juli.  
Jens Markus Andersen er imot økning av felleskostnadene

Vedtatt kollektiv avtale Bredbånd og TV fra Telia

#### **4.5 Spyling av avløpsrør,**

- Spyling av avløpsrør, og klargjøre for å rørfornyelse. Hente inn tilbud fra ulike leverandører alternativt innhente tilbud på nye avløpsrør

#### **Vedtak:**

Innhenter tilbud på rørfornyelse  
Ekstra ordinær innbetaling på kr 70 000

Styret vurderte felleslån som uaktuelt grunnet høye rentekostander ved opptak av felles lån via sameiet

Tiltaket vedtatt

#### **4.6 Anbud Vaktmester tjenesten**

- Innhente tilbud fra andre leverandører på vaktmestertjenesten, da dagens ikke er god nokk

#### **Vedtak:**

Styreleder følger opp vaktmestertjenester med hensyn på kvalitet og pris

#### **4.7 Saker fra Jon Bogstrand**

- Justering av hekken
- Legge på jord for å jevne ut plenen

#### **Vedtak:**

Utsettes

Pass på tømmekalender, spesielt for papir

### **5. Saker fra styret**

#### **5.1 Dugnad**

-Styret anbefaler bort setting av dugnad.

#### **Vedtak:**

Dugnadd settes bort til vaktmester, styret utarbeider liste over hva som skal gjøres.

Vedtatt

## 5.2 Endring vedtekter

- Gjennomgå endringer av vedtekter vedtatt i 2024
- SØBO har anbefalt at vi endrer vedtekt nr 19  
Det som er merket med gult bør fjernes, siden kravet ikke lenger er gyldig etter ny eierseksjonslov.

### Vedtak:

Endringer av vedtekter vedtt.

## 5.3 Endring husordensregler

- Gjennomgå endringer av Husordensregler vedtatt i 2024
- Endre Husordensregel nr 2 nye «stilletider» korriger disse dra 06.00-22.00 til 07.00-23.00
- Ta bort hva som gjelder utvendig tørkestativ i husordensreglene

### Vedtak:

Endringer av husordensregler vedtatt

## 6. Styrehonorar

### Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 24.000 fordelt slik:

- Styreleder kr 16 000
  - 2 styremedlemmer kr 4 000 hver.
- Vedtatt

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Olav Brekke

### Vedtak:

Olav Brekke valgt til styreleder for 2 år.  
Om han flytter, intrer Roger Hushovd

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Roger Hushovd

Jon Bogstrand

### Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Roger Hushovd og Jon A. Bogstrand 2 år.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Jens Markus Andersen

#### **Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

Jens Markus Andersen, ett år

### **7.4 Valg av valgkomite**

Ikke aktuelt

#### **Vedtak:**

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

## Protokoll for SAMEIET FRIGGSVEI 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roger Hushovd (sign.)	04.05.2025
Sekretær	Roger Hushovd (sign.)	04.05.2025
Protokollvitne	Jon Anders Bogstrand (sign.)	04.05.2025
Protokollvitne	Olav Andre Brekke (sign.)	04.05.2025

## Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

A/L Moderne Boligbygg

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 6

Friggsvei

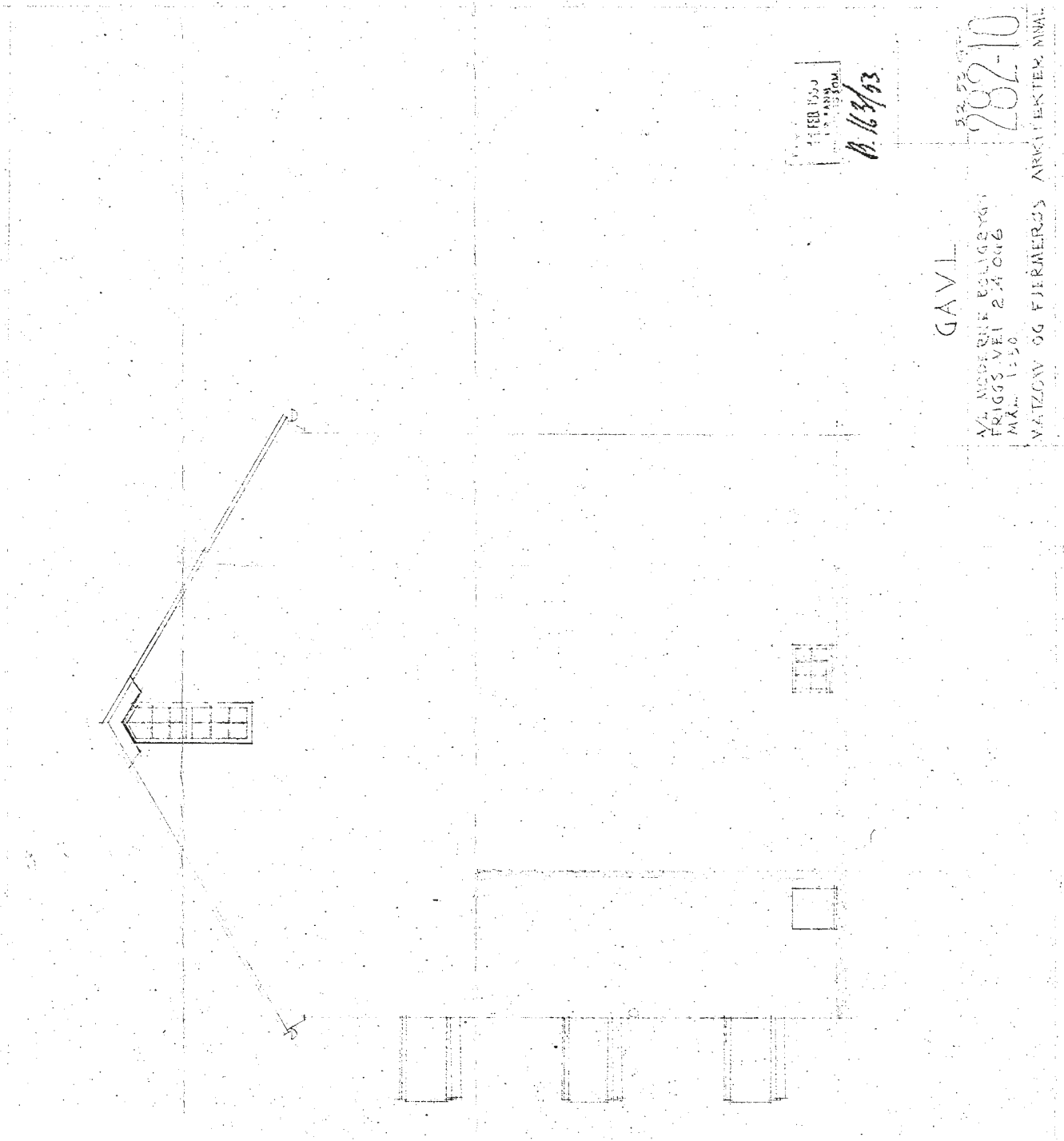
Boligblokk m/ 12 leiligheter

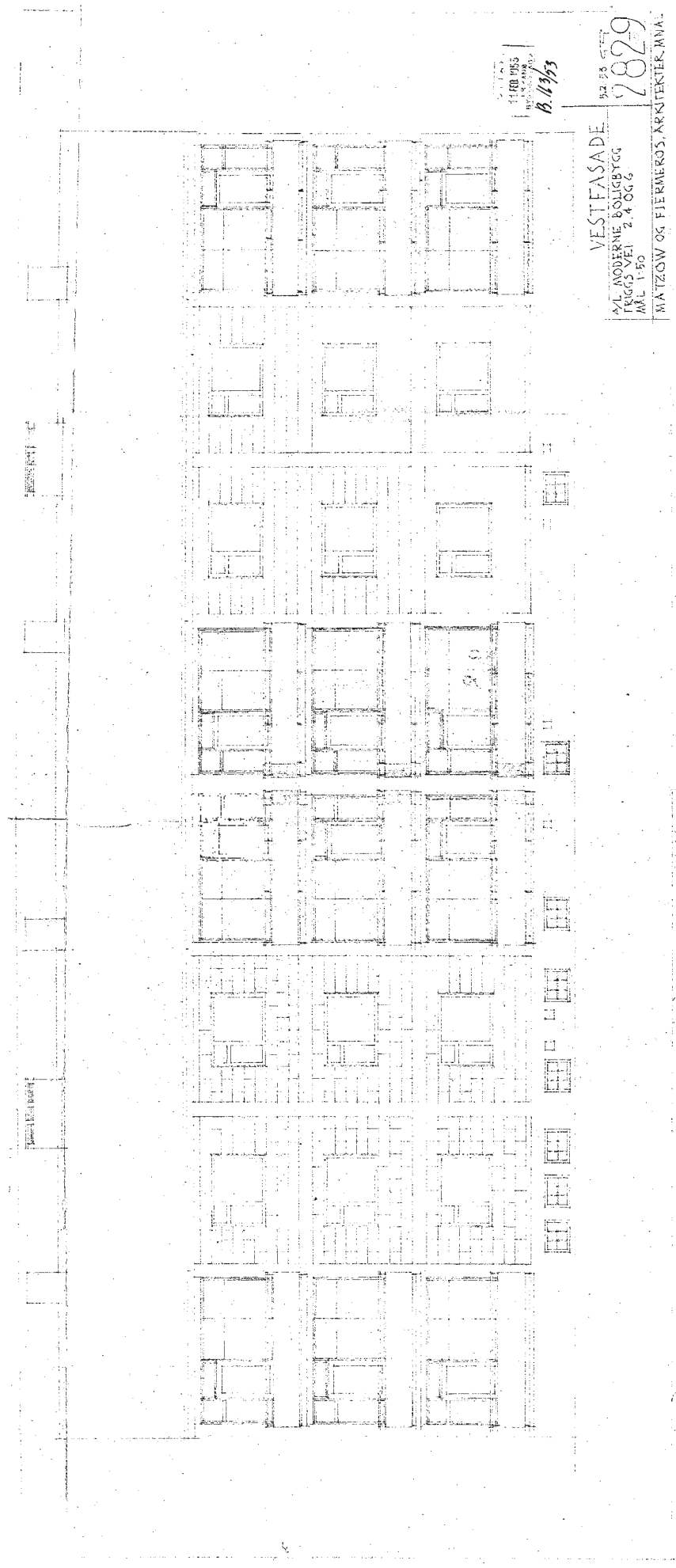
er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 31. juli 19 56

Johs. Timmer

Bygningsvesen  
bygningssjef





14 FEB 1955  
B. 11373

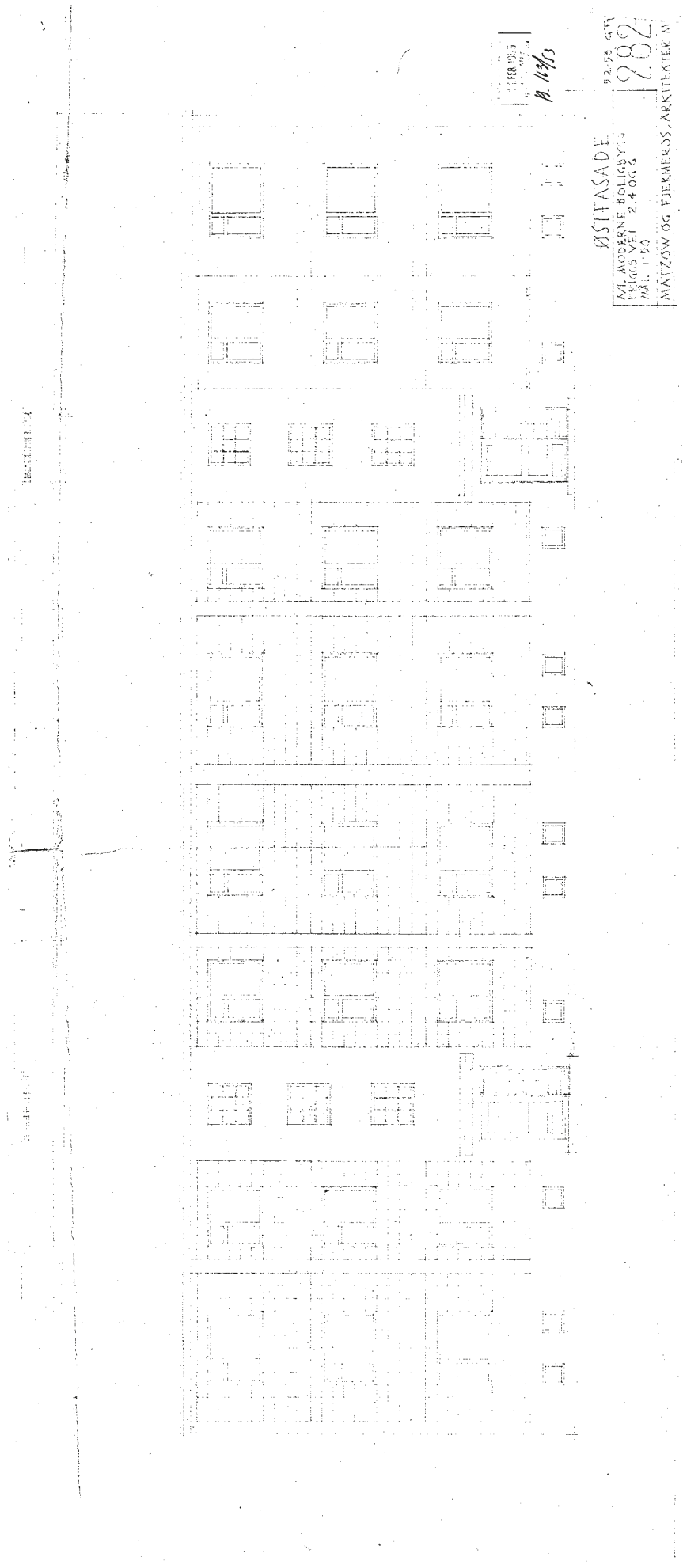
VESTFASADE  
A.L. ANDERNE, BOLIGBYGG  
FÆRGS VÆL 2, 4 OG 6  
A.M.L. 1-50  
M.ATZOW OG FJERNEROS, ARKITEKTER, M.A.L.

9.2.58  
7829

100. Røddel i dimensionen 11 er venstre højde 100 mm.  
Danish Standard S.3

80

0



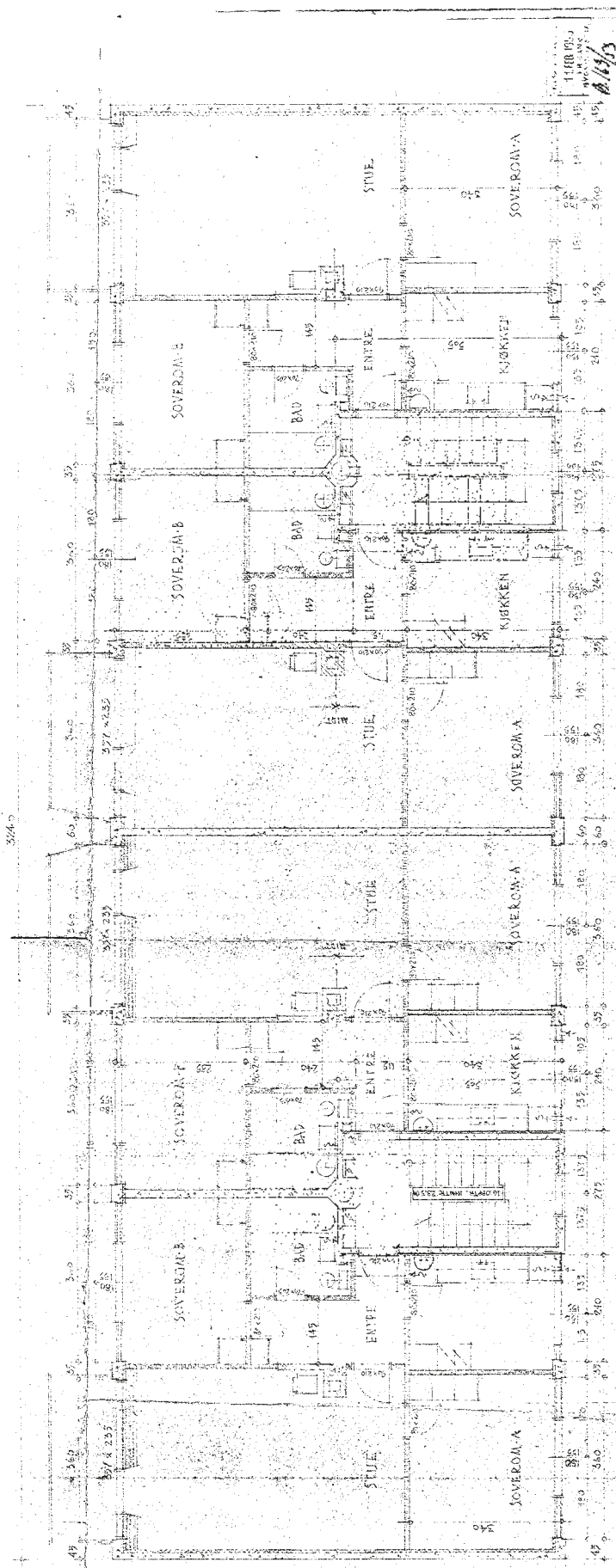
17 FEB 1955  
 M. 1476

ØSTFASADE  
 9.2.55 GVT  
 282  
 ML. MODERNE BOLIGBYG  
 19565 VÆI 2.4 OG 6  
 MÅ. 1.50  
 MANTZOW OG FJERNEROS/ARKTEKTER M

100 Plett i samleserien 11 i serien 1490 mm.  
 Dansk Sprogskole

50

0



32.35  
 2876  
 ML. MODERNE BOLIGBYGG  
 TRIGGS Vei 2.4.04.6  
 MÅL 1:30  
 MATZOW OG FJERNEROS, ARKITEKTER, M.B.C.

100 Plasser i etasjensdel 11 er delt opp i 100 mm.  
 Dansk Samnings AS



Nilsen byggtjenester AS  
Konvallvegen 44  
4606 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:  
201715958-9 /AB  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 24.08.2018

## FRIGGS VEI 6A OG 6B - 152/1889 - PARKERINGSPLASS - TILLATELSE

---

Byggeplass:	Friggs vei 6 A	Eiendom:	152/1889
Ansvarlig søker:	Nilsen byggtjenester AS	Adresse:	Konvallvegen 44, 4606 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Sameiet Friggveien 6	Adresse:	Friggveien 6, 4632 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Vei/parkering /Anlegg av parkeringsplass	Tiltaksart:	Anlegg av parkeringsplass

---

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

**I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Situasjonsplan mottatt 23.5.2018 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter parkeringsplass.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2gis dispensasjon fra formål i plan.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

### **SØKNADEN:**

Søknad om parkeringsplass er mottatt 23.5.2018.

### **GJELDENDE PLANGRUNNLAG:**

Reguleringsplan nr. 33: Kongsgård Allé (Freyasdal). Godkjent 30.1.1952. Formål «plasser».

### **NATURMANGFOLDLOVEN**

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket ut. Det foreligger ingen registreringer innenfor område for tiltak. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSTAD S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Andre Berntsen  
**Telefon**  
+47 38 24 31 95

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
http://www.kristiansand.kommune.no  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

#### **BYGGETOMTEN:**



*Fig. 1: Topografisk og geografisk beskrivelse med tilknytning til vei.*

#### **AVKJØRSEL:**

Det foreligger godkjent avkjørselstillatelse fra kommunens vegmyndighet i vedtak etter veglova § 40.

#### **DISPENSASJONER:**

Tiltaket er i strid med arealbruksformål i reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

#### Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivarettatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon.

#### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Dette ligger i et eldre område der planen er fra 50 tallet og det ikke var tanke på parkeringsmuligheter til alle leilighetene.

Ønsker da å etablere ny parkering for å forenkle parkeringen for de enkelte beboerne. De positive sidene er, det vil være en stor fordel for kommunen sin del når det gjelder veivedlikehold og slippe alle bilene som står i gata. Dette er også en trafikk sikkerhet effekt, siden det da blir mer oversiktlig. Det er heller ingen større inngrep i terrenget sett bort fra en liten fjellknaus som må fjernes. Med tanke på disse punktene ser vi bare positiv effekt ved å få denne tillatelsen.

#### Hensyn:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

#### Vurdering:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten (PBO) vil først ta stilling til hvorvidt hensynene bak reguleringsformålet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Plankartet og reguleringsbestemmelsene angir spesifikt to formål; ildfast bebyggelse (rødt) og trebebyggelse (gult). Implisitt skal bebyggelsen plasseres i forhold til *gater*, *plasser* og *friarealer* som vist på planen. Omsøkt areal kan defineres som *plasser* da det verken er vei eller friareal (mørk grønn). Grensegangen mellom *plasser* og *friareal* er imidlertid diffus, jf. fig. 1. Bruken av *plasser* er ikke nærmere definert. I dag er det derfor en utfordring å skulle bedømme om p-plass på omsøkt areal, beliggende mellom fasade mot nord-vest og eksisterende p-plass til Friggs vei 6B, tilsidesetter hensynet bak formålet *plasser* i vesentlig grad. PBO finner etter dette at hensynene bak reguleringsformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går så videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Det siktes her til den interesseavveiningen som må foretas. Fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det snakkes om fordeler og ulemper. I den sammenheng befinner vi oss på et område hvor ingen nasjonale eller regionale interesser direkte berøres.

Tiltakshaver har anført et ønske om å forenkle parkeringen for den enkelte beboer. En annen fordel som fremheves er enklere veivedlikehold gjennom redusert gateparkering. Tiltaket vil dessuten gjennomføres med små terrenginngrep.

PBO tiltrer søkers vurdering og viser til den økte nytte- og bruksverdi tiltaket på eiendommen vil medføre for tiltakshaver. Vi finner også at tiltaket ikke skiller seg ut fra p-plassen på tilstøtende naboeiendom.

Ved fravær av mothensyn (ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak formålet i plan) finner PBO etter en konkret samlet vurdering at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

#### **GJENNOMFØRINGSPLAN:**

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

#### **ERKLÆRING OM ANSVARSRETT:**

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

**BRUK AV UNDERLEVERANDØRER:**

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

**FERDIGSTILLELSE:**

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

**GEBYR:**

Behandlingsgebyr for byggesak kr 12.500,- + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 13.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**GYLDIGHET:**

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

**KLAGEADGANG:**

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

André Berntsen  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi: Sameiet Friggveien 6, Friggveien 6, 4632 KRISTIANSAND S

Vedlegg:



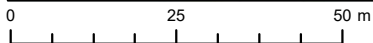
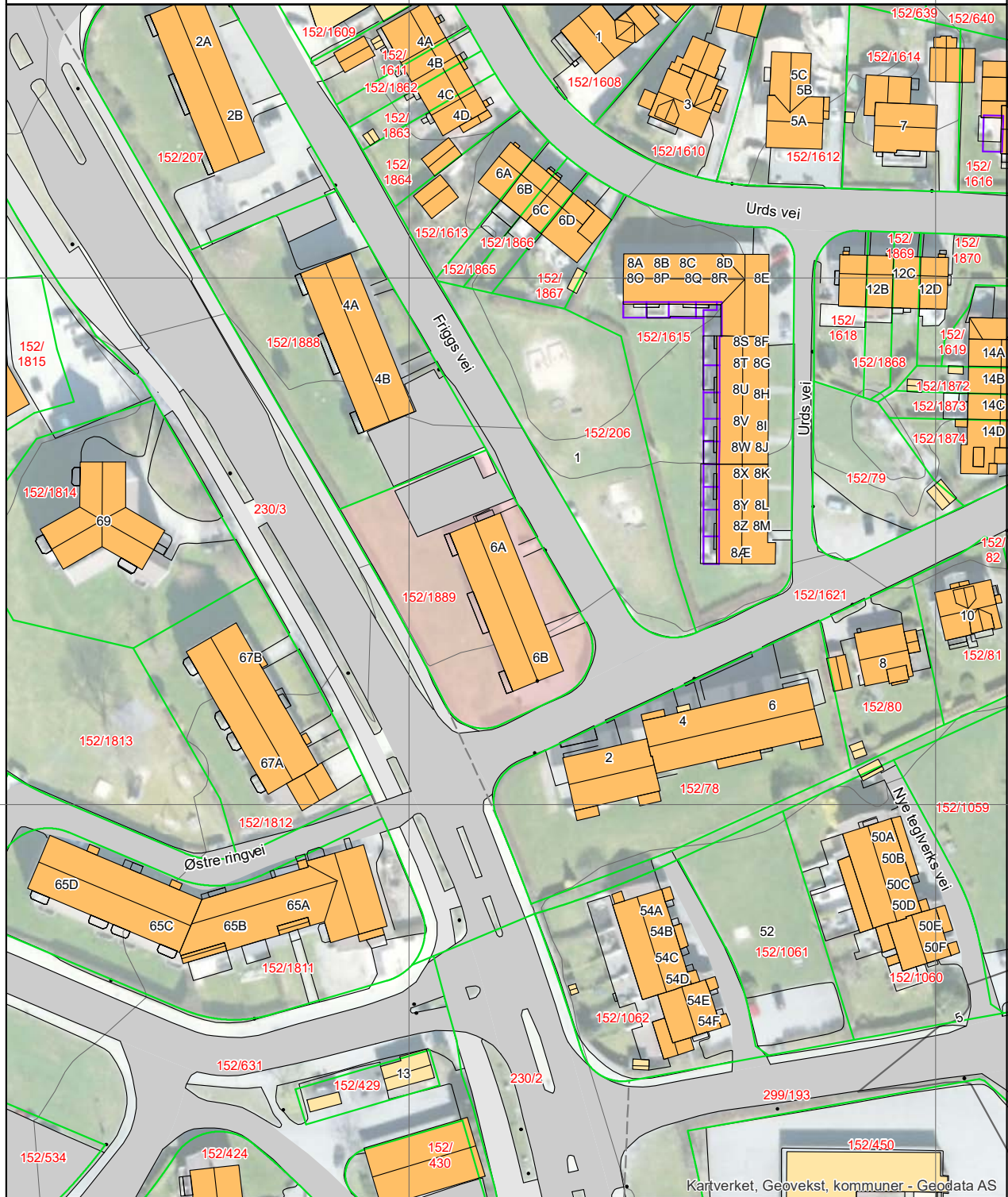
Kommune: 4204 Kristiansand  
 Eiendom: 4204/152/1889/0/8

## Eiendomsgrenser

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





Målestokk 1:1000  
 Dato: 4.6.2022







Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS






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

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Friggs vei 6A

Dato: 07.06.2022

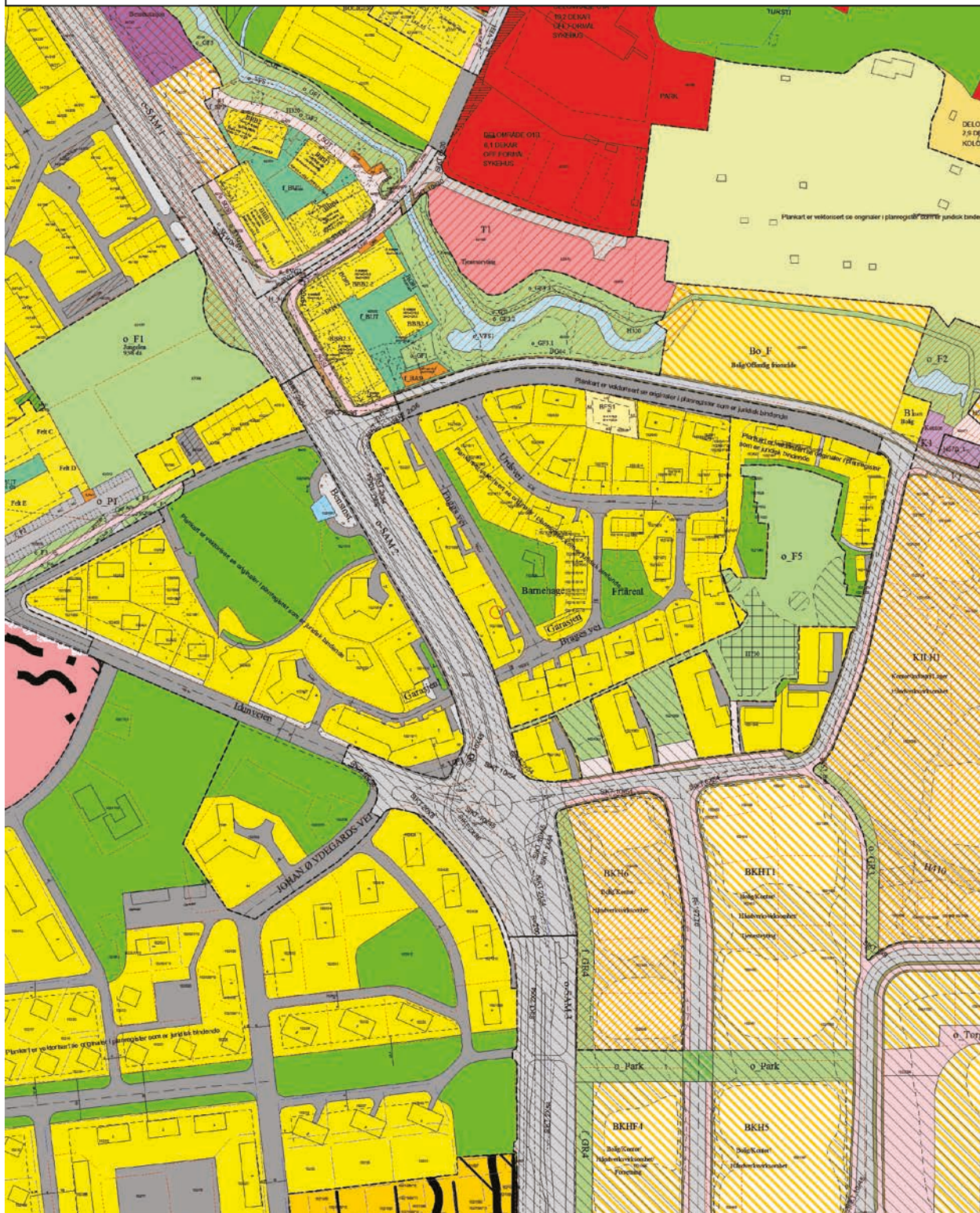
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## V e d t e k t e r

### for regulerings- og bebyggelsesplan for et område ved Kongsgård Allé - Oddernes Ringgate.

Stadfestet 30. januar 1952

-----

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensene (rød strøk). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og friarealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. Bebyggelse av brannfast materiale ( på planen fargelagt rødt ).
- B. Trebebyggelse ( på planen fargelagt gult ).
- C. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

#### A. Bebyggelse av brannfast materiale.

§ 4.

Til beboelse skal de bygningene innredes, som er på planen merket A I, II, V, VI, XI. Bygningen merket A skal utformes som trearmet stjernepunktus i 10 etasjer. Bygningene merket I og V skal utformes som trearmet stjerne-hus i 4 etasjer. De øvrige bygningene skal oppføres i 2 og 3 etasjer, som vanlige boligblokker.

§ 5.

Til forretningsbygg skal den bygningen innredes som er merket III, i 1 og 2 etasjer med adgang til beboelse og/eller kontorer i 2. etasje. Til fellesvaskeri, felles fryseboksanlegg og eventuelt mindre verksted skal den bygningen innredes som er merket IV, i 2 etasjer, med adgang til innredning til hushjelphybleri 2. etasje. På tomter merket a og b kan oppføres fellesgarasjer. På tomt merket c kan oppføres en bensin og servicestasjon i 1 etasje.

§ 6.

Boligbyggene nevnt under § 4 skal i alt vesentlig oppføres med de grunnarealer, atkomstveier etc., som vist på planen. De 2-etasjes bygningene skal ha en gesimshøyde som ikke overskrider 7 m. De 3-etasjes bygninger ikke over 10 m og de 4-etasjes bygninger ikke over 13 m

gesimshøyden. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Gesimshøyder og takform for bygningene III, VI, a, b, og c må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle før bygningene anmeldes. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstands-forholdene.

## **B. Trebebyggelse**

§ 7.

Rekkehus skal oppføres i 2 fulle etasjer på tomtene merket I-4 og 2O- 26. Hvor rekkehusblokkenes grunnareal overskrider 150 m<sup>2</sup> må branngevul anvendes eller blokken oppføres av brannfast materiale. Med reguleringsrådets samtykke kan det på tomtene 1, 2 og 3 oppføres 4-mannsboliger i stedet for rekkehus.

§ 8.

Villamesig bebyggelsen skal oppføres i 1 1/2 etasje på tomtene 5-10 og i 2 fulle etasjer på tomtene 11-18. Grunnflaten for hvert hus må ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal. Reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antal leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

§ 9.

På tomt merket 19 skal oppføres bygning i 2 etasjer med 1 etasjes fløy. Bygningen kan i 1. etasje innredes til fellesvaskeri og eventuelt forretning, i 2. etasje til beboelse. De på planen inntegnede barnehager kan oppføres i 1 etasje i tre.

§ 10.

For bygningene nevnt i paragrafene 7, 8 og 9 skal gesims- og mønehøyde være som følger :

For 1 etasjes hus, gesimshøyden inntil 4 m.  
" 1 1/2 " " , " " 5 m, mønehøyden inntil 9 m.  
" 2 " " , " " 7 m, " " 9 m.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel for de 2 etasjes hus mellom 27 1/2 og 35 grader og for de 1 og 1 1/2 etasjes hus mellom 30 og 45 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt. Uthus, garasjer o. l. kan være inntil 25 m<sup>2</sup> i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet. Unntak fra bestemmelsene i paragrafene 7, 8, 9 og 10 kan, hvor tungtveiende grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene.

## **C. Frittliggende småhusbebyggelse**

§ 11. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 (Pbl 12-5).

11.1 Bebyggelsestype (pbl 12-7)

BFS1 skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter.

11.2 Utnyttelse (Pbl § 12-7)  
Bebygd areal (BYA) = 275 m<sup>2</sup> BYA

11.3 Utforming av bebyggelse (Pbl § 12-7)  
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G) og mønehøyde (M) fremgår av plankartet.

Takopplett tillates på inntil 20% av takflaten og skal trekkes minimum 1 meter inn fra gavlen.

Takform og takvinkel skal tilpasses omgivelsene. Gesims og møneretning skal være parallell med gaten. Unntatt fra dette er tilbygg og mindre uthus.

Frittliggende garasje er ikke tillatt. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.

En eller flere frittliggende boder på tilsammen inntil 25 m<sup>2</sup> BRA kan plasseres utenfor byggegrense. Boder kan plasseres min. 1,5 meter fra formålsgrense mot vei og min. 1,0 meter fra nabogrense. Boder skal ha maks høyde = 3 meter.

Bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Øvrig materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

11.4 Avkjørsel (Pbl § 12-7)  
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

11.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7)  
Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BFS1 skal et flerbruksselement for klatring være etablert og godkjent i Friggs vei 1 (152/206).

11.6 Overvannshåndtering  
Det skal etableres fordryningsløsninger for overvann. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

## **Fellesbestemmelser.**

§ 12.

Bygningene skal ha fasademessig utforming på alle sider. Farger på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan reguleringsrådet forby gjerder innenfor det arealet, som hører til vedkommende rekkehus.
3. Den regulerte blokkbebyggelsen kan bare inngjerdas med reguleringsrådets samtykke.

§ 13.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelser i bygningsloven og de

alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

-----  
Vedtak om mindre endring, Plan- og bygningsjefen Kristiansand, 08.10.20





# Nabolagsprofil

Friggs vei 6A - Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Østre ringvei/Kongsgård allé Linje 15	2 min	0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	3.8 km
Kristiansand Kjevik	16 min	

## Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	6 min	0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	9 min	0.8 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	10 min	0.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	14 min	1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	8 min	0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	16 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	21 min	1.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	6 min
St1 Lading Valhalla	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

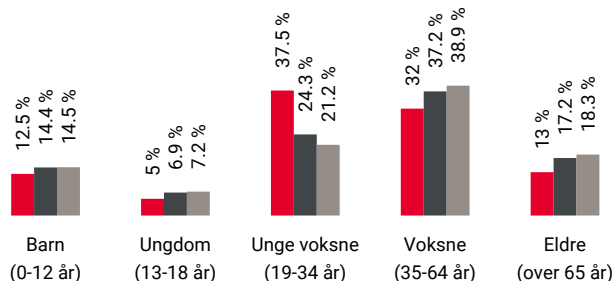
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla nord	977	590
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bispegra barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min	0.4 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	9 min	0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	13 min	1.1 km




## Dagligvare


Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km
Kiwi Lund PostNord	6 min	0.5 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

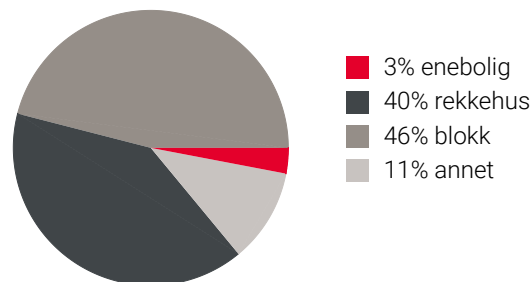
 **Gateparkering**  
Lett 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

## Sport

-  Donn-husets balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Gamle lærerskolens 6 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Fresh Fitness Lund 8 min 
-  CrossFit Kristiansand 10 min 

## Boligmasse







«Dette er en grønn oase som passer for barnefamilier, det er alt av servicetilbud i område. Nærhet til byen og sjøen»

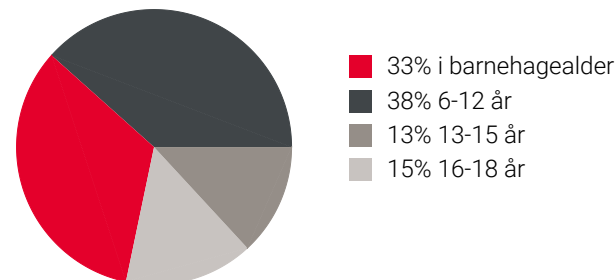
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 6 min 
-  Apotek 1 Lund 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

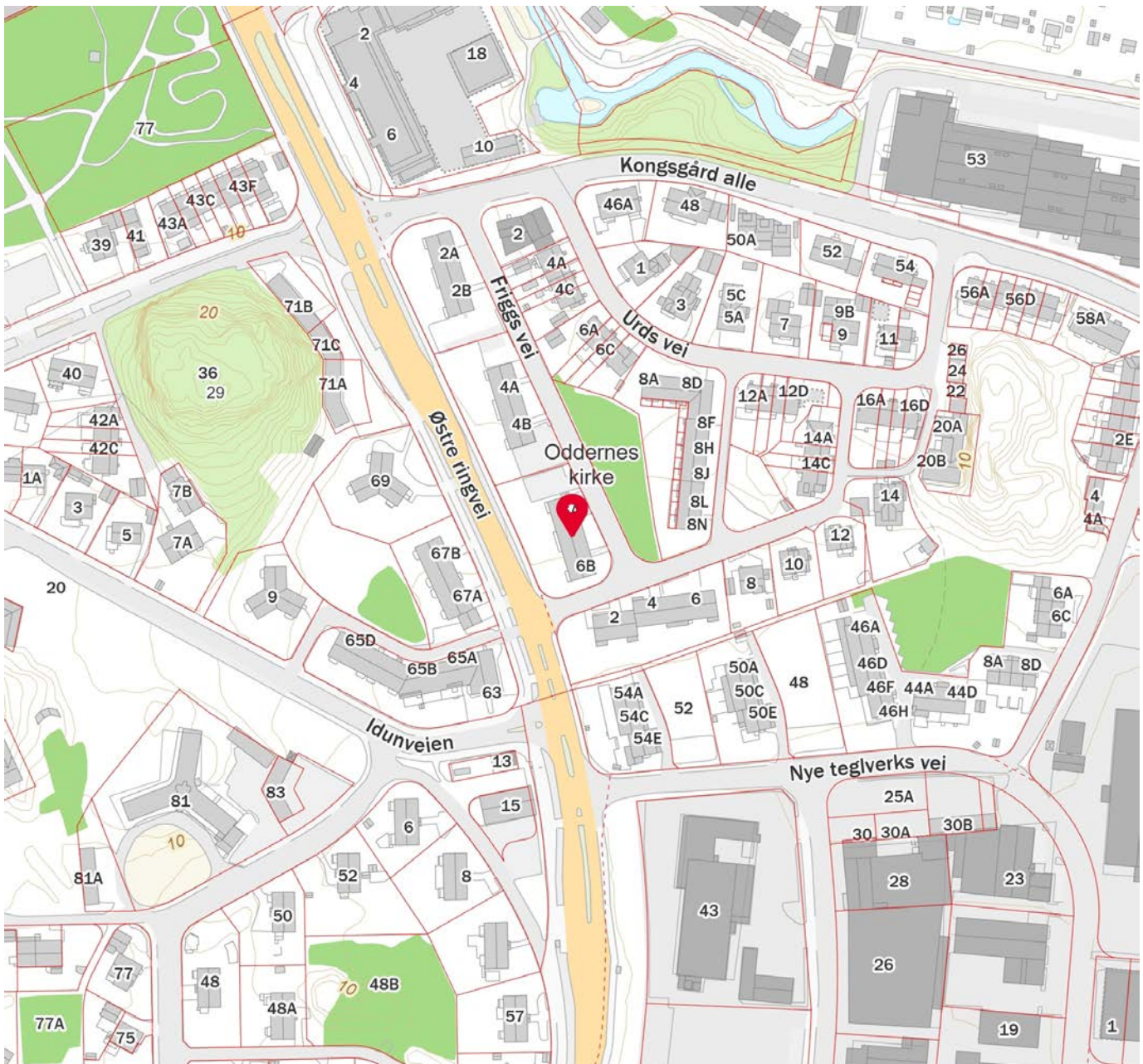


0% 55%

-  Valhalla nord
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Friggs vei 6A  
4632 KRISTIANSAND SMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ole Jakob SeglemTelefon: 988 06 655  
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre