

LUND | TOBIENBORG

ST. OLAVS VEI 28, 4631 KRISTIANSAND S

Nyere selveier leilighet | 82 kvm BRA | Vannbåren varme | 47 kvm terrasse | Parkering | 2 soverom



Prisantydning: 5 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Tobienborg Hage, sentralt på Lund.
Presentert av Exbo Eiendomsmegling v/ Terje Skaara

Leiligheten er svært innholdsrik og ligger nydelig plassert.

- Skjermet og tilbaketrukket
- Parkering er inkludert i prisen
- Stor uteplass på 47 kvm. Deler av uteplassen er overbygd.
- Leiligheten og terrassen er vendt mot øst og syd. Det er også kveldssol inn på verandaen fra vest. Man flytte seg etter solen avhengig av tidspunkt på året.
- Nyere leilighet, oppført i 2018, med gjennomført fin standard
- Romslig fliselagt bad med lekre detaljer. God plass til alle fasiliteter
- Eget vaskerom med plass til å tørke tøy
- 2 gode soverom
- Entre og gang med garderobeplass
- Bod i kjeller er inkludert
- Vannbåren gulvvarme (tilkoblet fjernvarme)

Adresse	St. Olavs vei 28
Prisantydning	5 490 000,- + omk.
Omkostning	148 540,-
Totalpris	5 638 540,-
Felleskostnader	Kr 3 706,-
BRA-i/BRA Total	77/82 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Tomt	5697 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



4	Salgsoppgave
35	Egenerklæring
40	Tilstandsrapport
55	Energiattest
94	Nabolagsprofil
100	Boligkjøperforsikring
102	Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. Bod

1. etasje

BRA-i: 77 kvm. Gang, bad, bod/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvmTerrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse bygd større enn tegninger viser.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5697 kvm

Tomtebeskrivelse

Nydelig felles tomt for sameiet. Pent opparbeidet med diverse beplantning og fine felles sittegrupper/soner.

Beliggenhet

Sentralt, midt på Lund. Kort vei til alle fasiliteter, slik som buss, butikker, UiA, Kvadraturen, etc. Her er det gangavstand til det meste.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Selger

Lund 2040 i AS

Byggemåte

Betong og treverk. Se tilstandsrapport for detaljer.

Standard

Se hele tilstandsrapport i salgsoppgaven. Oppsummering fra takstrapport:

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i bygg oppført i 2018. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Utvendig

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Terrasse i treutførelse på terreng.

Innvendig

Støpt gulv eller gulv av betongdekke/lettbetongelementer. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

Våtrom

Bad med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

Bod/vaskerom har gulv med belegg, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk.

Tekniske installasjoner

Plastrør (rør-i-rør) med fordelerskap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannbåren varme med fordelerskap. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, brannslukkingsapparat og brannalarm.

Lovlighet

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her

frengår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett kollektiv avtaler er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering i kjeller inkludert i prisen.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Fjernvarme vannbåren gulvvarme og varmevann fakureres månedlig etter forbruk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved

framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

B

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kun eiendomsskatten faktureres direkte til eier. For 2025 utgjorde dette kr 5848,- for hele året.

Det er 4 terminer pr år.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning.

Eiendomsskatt år

5848

Formuesverdi primær

Kr 1 145 012

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 580 047

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader 2 784

Fremtidig vedlikehold 139

Tilleggsytelser: Energiserviceavtale målerdata Techem 105

Telenor TV/Bredbånd 578

Objekt: Garasjeplass nr. 54 (95 - 54) 100

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3706

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 225, seksjonsnummer 39 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/44/225/39:

30.11.1982 - Dokumentnr: 14217 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2018 - Dokumentnr: 1482287 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Allmenheten har rett til fri ferdsel og opphold for park/lekeplass
Overført fra: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:225
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2026 - Dokumentnr: 1191197 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Exbo Sørlandet AS
Org.nr: 986 857 044
Elektronisk innsendt

06.11.2018 - Dokumentnr: 1508056 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/6283

01.01.2020 - Dokumentnr: 106484 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:44 Bnr:225 Snr:39

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.10.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygde område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan:

Stadfestet/sist endret:

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske

SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

137 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

148 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 638 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør

leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglervederlag

Provisjon:

kr. 102 937,- 1,875 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 6 875,- Presentasjonspakke/

tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

23.10.2026





























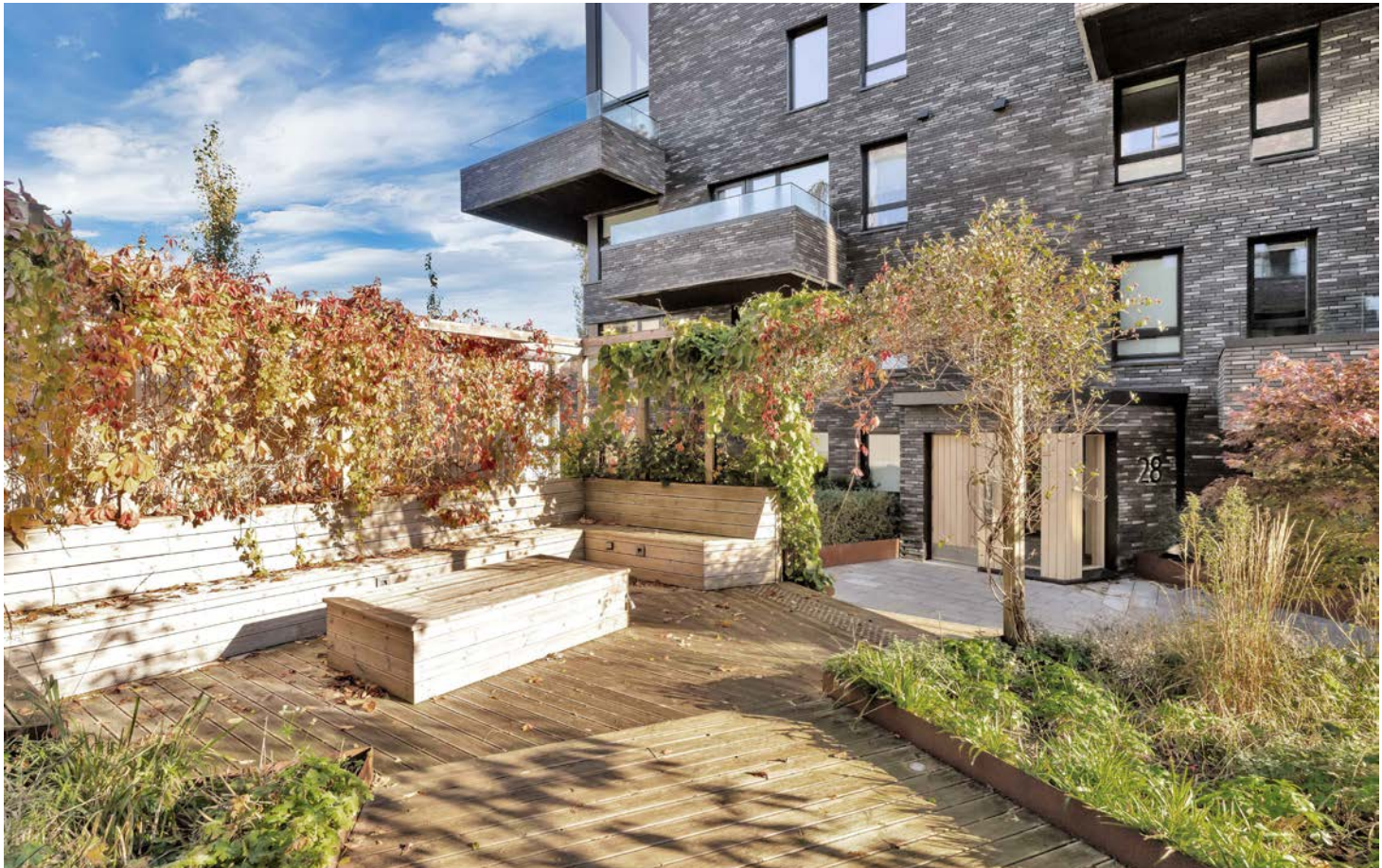


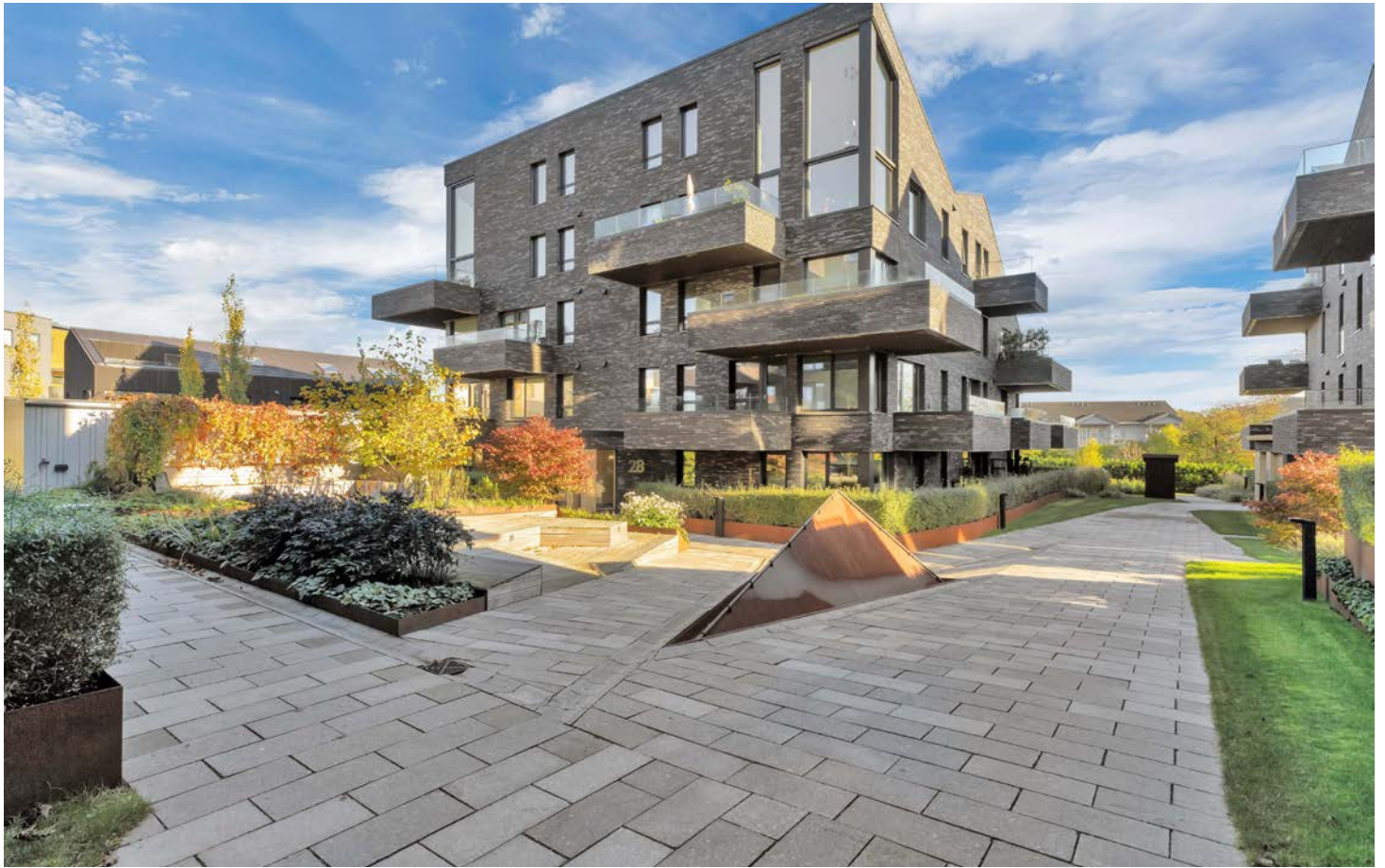


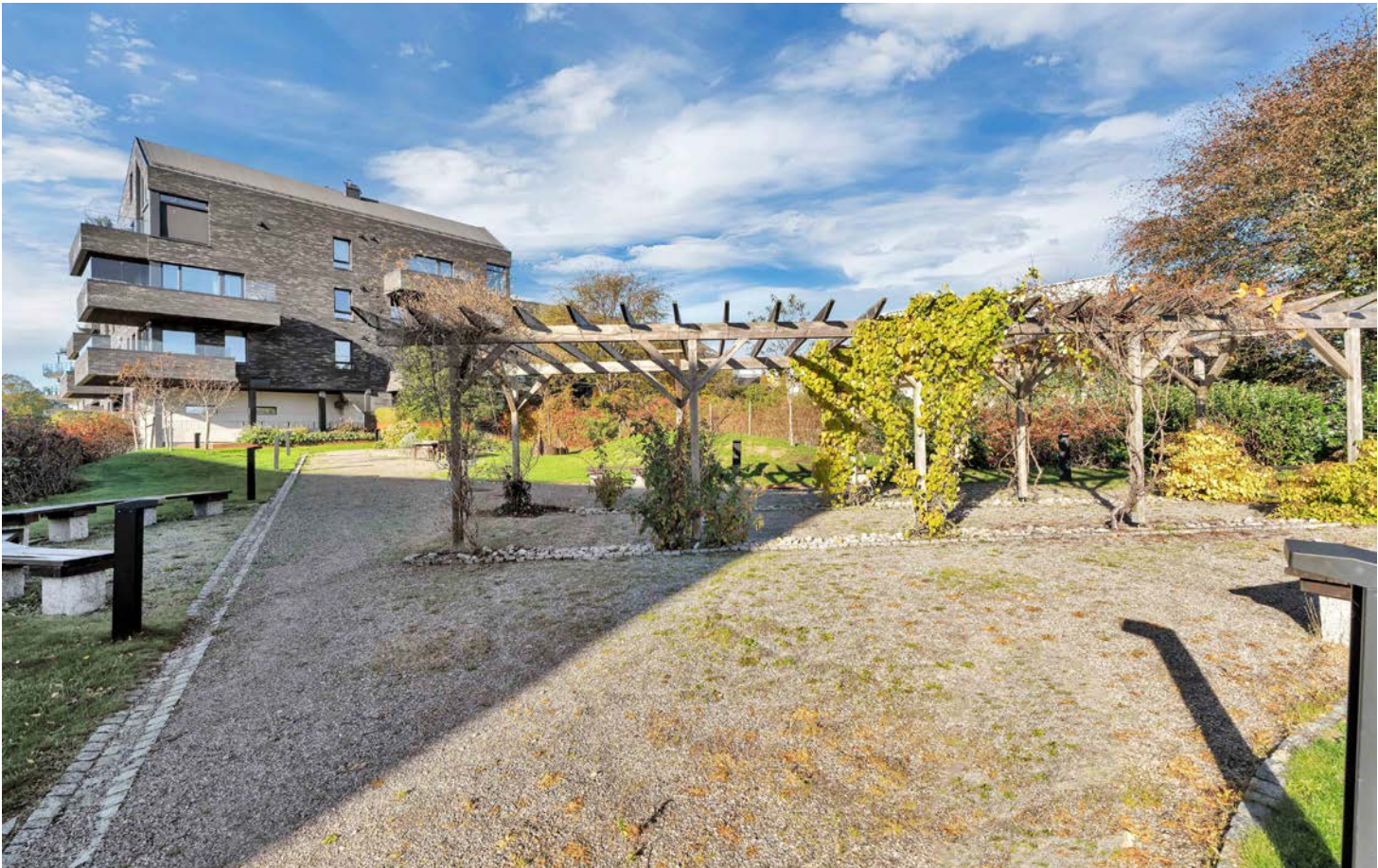












exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 44 Bnr.: 225 Fnr.: Snr.:
Adresse: St. Olavs vei 28
Areal i m²: 5697
Anm.:

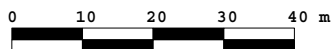
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 14.10.2026

Sign.: Suzana Rijic



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260255	
Selger 1 navn	
Walter Ludvik Grov	
Gateadresse	
St. Olavs vei 28	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260255

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260255

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Walter Grov	8ab6f7ff4147790a35e5ea 0c3f4ff762f42f03ed	20.10.2026 06:20:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260255

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

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



St. Olavs vei 28, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 44, bnr. 225, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 19.10.2026

Rapportdato: 22.10.2026

Oppdragsnr.: 16579-6282

Eiendomsverdi ref nr: SU6191

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 2018.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør.
Terrasse i treutførelse på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv eller gulv av betongdekke/lettbetong elementer. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.
Bod/vaskerom har gulv med beleg, malte vegger og malt himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og brannalarm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

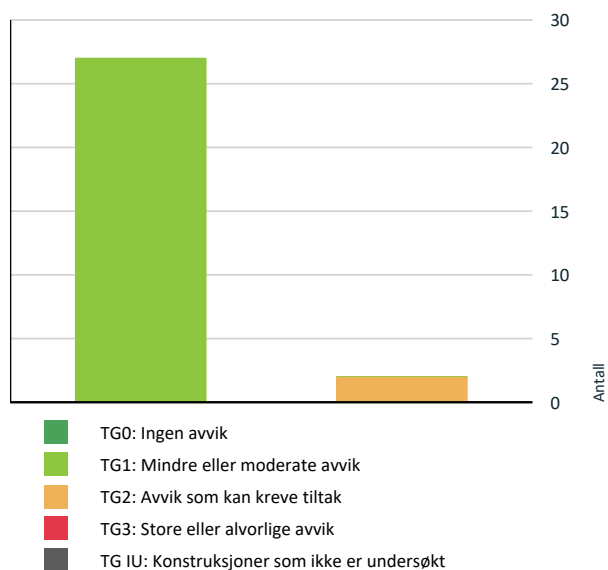
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i PVC/plast med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Utvendige forhold og fellesdeler av bygget vil være sameies ansvar og ivareta/vedlikeholde.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv eller gulv av betongdekke/lettbetong elementer. Målt høydeforskjell på gulv opptil 5mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Alder tilsier at bygget er utført med radonsperre. Radonmåling er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med fliser. Det er totalt 38mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 15mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Del av gulv i dusj har lite fall til sluk. Ved toalett er det litt sprekk i silikon fuge i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for lite fall på del av gulv i dusj, vil gulv lede vann til sluk, men med noe redusert effekt. Fare for noe vannansamling i område på gulv dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdører.

Vurdering av avvik:

- Dusjdører går imot gulv når det åpnes utover.

Konsekvens/tiltak

- Dusjdører bør heves/justeres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt mot dusjhjørne da hjørne grense mot naboileilighet.



1 ETASJE > BOD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bod/vaskerom fra 2018.

1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bod/vaskerom med synlig utførelse.

1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling.

1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved kant rundt sluk, sluk er nedsenket og 9mm oppkant med belegg ved dør.

1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemmt under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bod/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

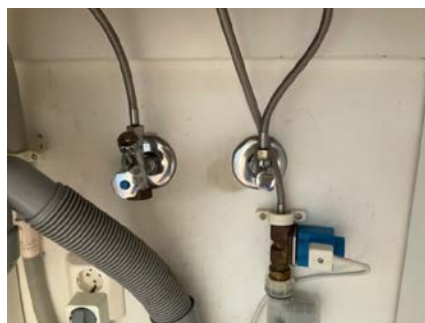
Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg, brannslukkingsapparat og brannalarm.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 20.12.2018.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

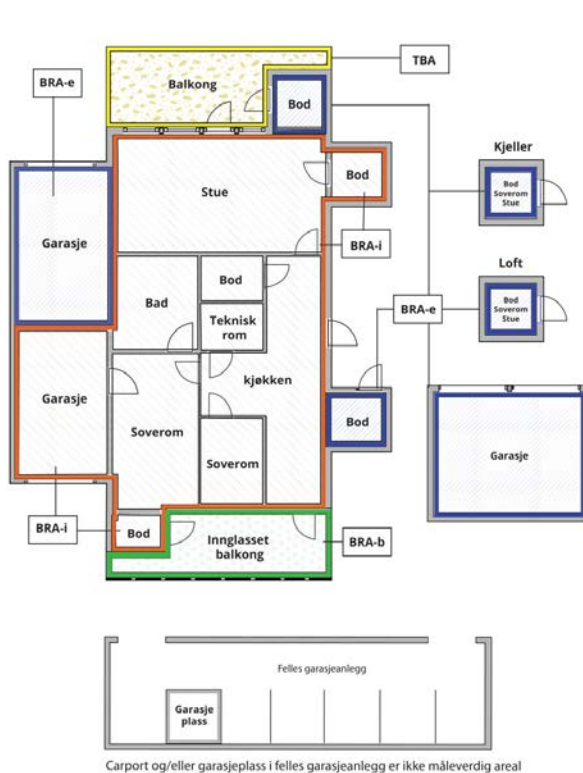
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	77			77	47
Kjeller		5		5	
SUM	77	5			47
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse er bygd større i forhold til kommunale godkjente tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	44	225		39	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
St. Olavs vei 28							
Hjemmelshaver							
Lund 2040 I AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	27.10.2020	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.10.2026	Ingen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *«Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Adresse

St. Olavs vei 28, 4631 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

20.10.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-371699

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300600247

Gårdsnummer

44

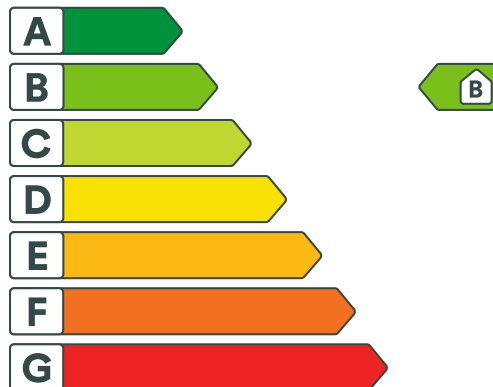
Bruksnummer

225

Seksjonsnummer

39

Bruksenhetsnummer

H0103


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiaattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

81,22



St. Olavs vei 28, 4631 KRISTIANSAND S

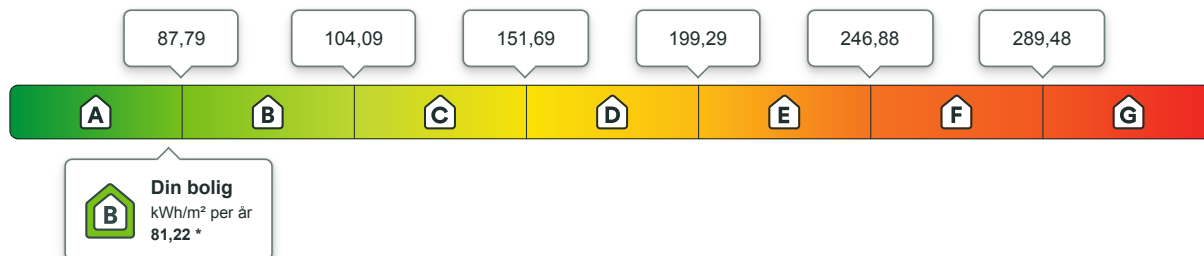


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
7 359,83

kWh/m² per år
72,64

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



St. Olavs vei 28, 4631 KRISTIANSAND S



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



St. Olavs vei 28, 4631 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 12.10.26 Side 1 av 2

Sameiet Tobienborg Hage	Vår ref.:	226/39
St. Olavs vei 28	Type:	Sameie
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Lund 2040 I AS
Organisasjonsnr:	921 844 050	Seksjonsnr: 39

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 3 706

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 784
	Fremtidig vedlikehold	139
Tilleggsytelser:	Energiserviceavtale målerdata Techem	105
	Telenor TV/Bredbånd	578
Objekt:	Garasjeplass nr. 54 (95 - 54)	100

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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: Harald Alvestad

Adresse: ST. OLAVS VEI 26

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 94873178

E-post: tobienborghage@sbbkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	154
Annen formue:	11 153	Utgifter:	5		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 44/225 - seksjon:39
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 12.10.26 Side 2 av 2

Sameiet Tobienborg Hage

Vår ref.: 226/39

St. Olavs vei 28

Type: Sameie

4631 KRISTIANSAND

Eiere: Lund 2040 I AS

Organisasjonsnr: 921 844 050

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP1892517

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOBIENBORG HAGE

(Vedtatt i årsmøte 18.9. 2018)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjon er plassert nær innkjøring til parkeringskjeller og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. (Avfallsstasjonen / søppelrommet) er ikke dimensjonert for å ta opp slike mengder. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass pr boenhet er utgangspunktet. Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er merket gjesteparkeringsplasser i P.kjelleren.

Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes. Barnevogner, sykler, ski, dekk mv. må ikke plasseres slik at det er til hinder for vanlig ferdsel.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellespark.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å montere store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

VEDTEKTER

for

Sameiet Tobienborg Hage, St. Olavs vei 24-30, 4631 Kristiansand.

Gnr 44, bnr 225 i Kristiansand kommune.

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tobienborg Hage, adresse: St. Olavs vei 24-30, 4631 Kristiansand. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 44, bnr. 225 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Eiendommen er et boligsameie med 70 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i felles kjeller. Sameiet består av 4 bygninger med felles garasjekjeller.

Bygg A, St. Olavs vei 30, seksjon 1 til 20,

- Bygg B, St. Olavs vei 24, seksjon 21 til 36,
- Bygg C, St. Olavs vei 28, seksjon 37 til 52,
- Bygg D, St. Olavs vei 26, seksjon 53 til 70,

Sameiet er i hht til seksjoneringsbegjæringen, spesifisert i tabellen under:

Seksjons nr.	Bolig nr.	Bygg	Etasje	Adresse	BRA m ²	Sameiebrøk
1	H0101	A	1	St. Olavs vei 30	84	84/6283
2	H0102	A	1	St. Olavs vei 30	59	59/6283
3	H0103	A	1	St. Olavs vei 30	100,8	101/6283
4	H0104	A	1	St. Olavs vei 30	108,1	108/6283
5	H0105	A	1	St. Olavs vei 30	65,2	65/6283
6	H0201	A	2	St. Olavs vei 30	108,1	108/6283
7	H0202	A	2	St. Olavs vei 30	65,2	65/6283
8	H0203	A	2	St. Olavs vei 30	98,9	99/6283
9	H0204	A	2	St. Olavs vei 30	59	59/6283
10	H0205	A	2	St. Olavs vei 30	100,8	101/6283
11	H0301	A	3	St. Olavs vei 30	108,1	108/6283
12	H0302	A	3	St. Olavs vei 30	65,2	65/6283
13	H0303	A	3	St. Olavs vei 30	98,9	99/6283
14	H0304	A	3	St. Olavs vei 30	57,9	58/6283
15	H0305	A	3	St. Olavs vei 30	100,8	101/6283
16	H0401	A	4	St. Olavs vei 30	129,1	129/6283
17	H0402	A	4	St. Olavs vei 30	76,8	77/6283
18	H0403	A	4	St. Olavs vei 30	119,6	120/6283
19	H0404	A	4	St. Olavs vei 30	57,9	58/6283
20	H0405	A	4	St. Olavs vei 30	120,5	121/6283
21	H0101	B	1	St. Olavs vei 24	73,2	73/6283
22	H0102	B	1	St. Olavs vei 24	74,7	75/6283
23	H0103	B	1	St. Olavs vei 24	77,1	77/6283
24	H0104	B	1	St. Olavs vei 24	94,8	95/6283

25	H0201	B	2	St. Olavs vei 24	104,7	105/6283
26	H0202	B	2	St. Olavs vei 24	73,3	73/6283
27	H0203	B	2	St. Olavs vei 24	74,7	75/6283
28	H0204	B	2	St. Olavs vei 24	76,5	77/6283
29	H0301	B	3	St. Olavs vei 24	106	106/6283
30	H0302	B	3	St. Olavs vei 24	73,3	73/6283
31	H0303	B	3	St. Olavs vei 24	74,7	75/6283
32	H0304	B	3	St. Olavs vei 24	76,5	77/6283
33	H0401	B	4	St. Olavs vei 24	173,4	173/6283
34	H0402	B	4	St. Olavs vei 24	123,6	124/6283
35	H0403	B	4	St. Olavs vei 24	120,3	120/6283
36	H0404	B	4	St. Olavs vei 24	133,1	133/6283
37	H0101	C	1	St. Olavs vei 28	103,5	104/6283
38	H0102	C	1	St. Olavs vei 28	83,1	83/6283
39	H0103	C	1	St. Olavs vei 28	77,1	77/6283
40	H0104	C	1	St. Olavs vei 28	47,3	47/6283
41	H0105	C	1	St. Olavs vei 28	70,6	71/6283
42	H0201	C	2	St. Olavs vei 28	103,6	104/6283
43	H0202	C	2	St. Olavs vei 28	83,1	83/6283
44	H0203	C	2	St. Olavs vei 28	77,2	77/6283
45	H0204	C	2	St. Olavs vei 28	47,3	47/6283
46	H0205	C	2	St. Olavs vei 28	84,8	85/6283
47	H0301	C	3	St. Olavs vei 28	103,6	104/6283
48	H0302	C	3	St. Olavs vei 28	125,1	125/6283
49	H0303	C	3	St. Olavs vei 28	162,3	162/6283
50	H0304	C	3	St. Olavs vei 28	84,8	85/6283
51	H0401	C	4	St. Olavs vei 28	124,1	124/6283
52	H0402	C	4	St. Olavs vei 28	104,3	104/6283
53	H0101	D	1	St. Olavs vei 26	71,6	72/6283
54	H0102	D	1	St. Olavs vei 26	48,4	48/6283
55	H0103	D	1	St. Olavs vei 26	33	33/6283
56	H0104	D	1	St. Olavs vei 26	84,7	85/6283
57	H0105	D	1	St. Olavs vei 26	76,1	76/6283
58	H0201	D	2	St. Olavs vei 26	83,3	83/6283
59	H0202	D	2	St. Olavs vei 26	33,2	33/6283
60	H0203	D	2	St. Olavs vei 26	84,7	85/6283
61	H0204	D	2	St. Olavs vei 26	80,9	81/6283
62	H0205	D	2	St. Olavs vei 26	71,9	72/6283
63	H0301	D	3	St. Olavs vei 26	83,4	83/6283
64	H0302	D	3	St. Olavs vei 26	120,7	121/6283
65	H0303	D	3	St. Olavs vei 26	81	81/6283
66	H0304	D	3	St. Olavs vei 26	71,7	72/6283
67	H0401	D	4	St. Olavs vei 26	124,3	124/6283
68	H0402	D	4	St. Olavs vei 26	135	135/6283
69	H0403	D	4	St. Olavs vei 26	94,9	95/6283
70	H0404	D	4	St. Olavs vei 26	105,2	105/6283
71	Bodseksjon i kjelleren					1/6283
SUM 70 stk					6279,6 m ²	6283/6283

Bod og p-plasser i felles kjeller blir fordelt av utbygger før overtakelse av seksjonen. Hver boligseksjon skal ha en bod og en p-plass i felles p-kjeller. En seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan ikke endres uten samtykke fra den berørte seksjonseier. Det kan dog finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

I parkeringskjelleren er det avsatt 4 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele vedkommende en HC plass. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Den enkelte sameier kan på korttidsbasis leie ut sin seksjon i inntil 60 dager per år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende 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.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameierens

fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

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

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- Vinduer og glass i dører som ikke naturlig kan nåes eller som ikke kan pusses fra innsiden av leiligheten er å betrakte som en del av fasaden. Vask og puss av disse skal derfor betraktes som sameiets ansvar.
- Boligseksjonene dekker alle utgifter knyttet til søppelrom og tekniske anlegg/ventilasjonsanlegg som kun kan benyttes av boligseksjonene.
- Drift, vedlikehold og fornyelse av heisene tilknyttet boligseksjonene dekkes av boligseksjonene.
- Seksjonseier som har rett til parkeringsplass betaler felleskostnader pr garasje plass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.
 - Næringseksjon 71 inneholder boder i kjelleretasjen. Styre kan fastsette at disse betaler felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte sameier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Meldeplikten (adresse, leilighetsnr. utleieperiode, leietakers navn, leietakers kontakttelefon) overfor styret gjelder også for hvert enkelt tilfelle av kortidsutleie.

Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

§ 6

Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og styret velges av og blant seksjonseierne.

Styret skal ha 4 – 6 fire til seks medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Det skal velges 1 – 3 varamedlemmer til styret. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7

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 i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8 **Sameiermøtet**

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, 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 tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Eventuelt styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

Saker som angår sameiet eller eiendommen som helhet, avgjøres av flertallet, slik at hver av boligseksjonene gir en stemme.

§ 11

Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) 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 utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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 sameieres bekostning.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 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.

§ 14

Fravikelse

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

§ 15

Erstatning

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av

vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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.

§ 18

Særskilte bestemmelser for utbygger/selger i utbyggingsperioden.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Tobienborg Hage – St. Olavs vei 24-30 i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen § 18 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Mandag 28.04.2025 Kl: 18:00
KKG

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Harald Alvestad foreslås som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Miriam Csango-Yaacov foreslås som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Årsmøtet velger selv en til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen sammen med møteleder velges:

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Anbefales godkjent.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Styret legger frem årsregnskap for 2024 til godkjenning i årsmøtet. Regnskapet gjennomgås nærmere i møtet.

Sammen med årsregnskapet følger styrets forslag til budsjett for 2025, som årsmøtet bes tatt til orientering. Budsjettforslaget er utarbeidet med bakgrunn i erfaringstall fra de siste årene.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn fra eierne- dermed ingen saker å behandle.

5. Saker fra styret

Status reklamasjoner:

Styret, sammen med sameiets advokat, samt utbyggers representant vil gi en muntlig orientering om reklamasjoner i sameiet.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100 000. Summen er kr. 40 000 mindre enn tidligere. Dette grunnet noe stram økonomi i sameiet. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Harald Alvestad
Styremedlem, John Rune Hofsdal
Styremedlem, Pål Christian Lomeland
Styremedlem, Miriam Veronica Yaacov-Csango
Styremedlem, Reidar Fuglestad
Varamedlem, Marit Bjørnskau Grimsrud
Varamedlem, Helge Christopher Bjørnholm

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Harald Alvestad har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

John Rune Hofsdal- har 1 år igjen av perioden

Reidar Fuglestad- har 1 år igjen av perioden

Pål Lomeland- har 1 år igjen av perioden

Miriam Csango-Yaacov- ferdig med sin periode og ønsker ikke gjenvalg

Helle Cecilie Lineikro- forslås som nytt medlem

Forslag til vedtak: Følgende styremedlem er valgt:

7.3 Valg av valgkomite

Marit B. Grimsrud (ny)

Helge Christopher Bjørnholm (ny)

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

7.4 Valg av varamedlemmer

Marit B. Grimsrud er ferdig med sin periode

Helge Christopher Bjørnholm er ferdig med sin periode

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Styrets årsmelding for SAMEIET TOBIENBORG HAGE 2024

Årsmelding Sameiet Tobienborg Hage 2024

SAMEIET TOBIENBORG HAGE ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Harald Alvestad, ST. OLAVS VEI 26

Styremedlem, John Rune Hofsdal, St.Olavs Vei 24

Styremedlem, Pål Christian Lomeland, St. Olavs vei 28

Styremedlem, Miriam Veronica Yaacov-Csango, St. Olavs vei 30

Styremedlem, Reidar Fuglestad, St. Olavs vei 26

Varamedlem, Marit Bjørnskau Grimsrud, ST. OLAVS VEI 26

Varamedlem, Helge Christopher Bjørnholm, St. Olavs vei 28

Styrets arbeid i 2024

Styrets arbeid i 2024

A. MØTEAKTIVITET

Styret har i 2024 og begynnelsen av 2025 avholdt totalt 7 styremøter, og behandlet et bredt spekter av saker. Møtene har vært preget av oppfølging av reklamasjonssaker, økonomisk situasjon, og tilrettelegging for vedlikehold og drift av sameiet. Årsmøtet ble besluttet holdt 28. april 2025 i auditoriet ved KKG. I tillegg til styremøtene har det vært møter med utbygger og juridisk bistand knyttet til oppfølging av forliksavtalen.

B. FELLESOMRÅDER – ARBEID MED FEIL OG MANGLER

Arbeidet med oppfølging av forliksavtalen har fortsatt i 2024. Flere punkter er fremdeles ikke ferdigstilt og det har vært utfordringer med kvaliteten på utbedringsarbeidene fra utbygger. Sameiets advokat har vært involvert i prosessen, og det er holdt flere møter for å sikre framdrift og kvalitet. Det ble i september 2024 besluttet at sameiet ikke godtar ferdigstillelse før styret har godkjent arbeidet. Det er nå enighet med utbygger om hvordan og når utbedring av åpne punkter i forliksavtalen skal foregå. Fellesområdene er fortsatt ikke overtatt og vil ikke bli overtatt før arbeidet er utført og akseptert.

Uteområdene bærer preg av arbeid og maskinbruk i forbindelse med reklamasjoner. Tiltak for å utbedre plener, alléer og grøntarealer utsettes til reklamasjonsarbeidet er avsluttet. Sluk, asfaltkanter og stier må også forbedres før uteområdene kan ferdigstilles.

Feil ved vannmålere og systemer fra Techem har ført til betydelig frustrasjon blant beboere. Flere tiltak er gjennomført i samarbeid med Holbæk og Techem, og i slutten av 2024 var situasjonen bedret, selv om enkelte utfordringer ved vannbåren varme vedvarte.

Fontenen har vært slått hele året på grunn av tekniske problemer og støy i parkeringskjeller. Styret arbeider med å finne en bedre teknisk løsning.

C. ØKONOMI OG KOSTNADSTILTAK

Sameiet har lav likviditet og styret har innført tiltak for å redusere kostnader. Blant annet ble snøsmelteanlegget skrudd av, og vindusvasken redusert til én gang per år. Økte felleskostnader til kr 30 per m² ble besluttet i juni 2024, og ytterligere økning til kr 32,25 per m² ble diskutert i forbindelse med budsjett for 2025. I tillegg ble energiservicekostnader justert til kr 105 pr beboer.

D. VEDLIKEHOLD OG AVTALER

Sameiet har reforhandlet og inngått nye vedlikeholdsavtaler med vaktmester og leverandører. Vedlikeholdsfondet som ble etablert i 2023 ble videreført og styrket i 2024. Økning i husleie ble delvis begrunnelse for å sikre rom for uforutsette utgifter og overføring

til vedlikeholdsfond.

E. DUGNADER OG SOSIALT LIV

Det ble gjennomført vårdugnad med god oppslutning og sosialt samvær. Det er vedtatt å utarbeide rutiner for nyhetsbrev og jevnlig informasjon til beboerne etter årsmøtet.

F. ANDRE KONKRETE SAKER

Sameiet har jobbet med toppbeslag til verandaer.

Sameiet deltok også i nabohøring om St. Olavs vei 41 og har sendt inn innspill om solforhold og parkering.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 226 SAMEIET T OBIENBORG HAGE

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 134 625	1 854 360	2 039 745	2 599 506
Inntekter driftsavtale målere		58 800	14 700	58 800	88 200
Innbetalt kabel TV/Internett		391 860	342 510	392 000	414 000
Inntekt garasjer		84 000	83 100	84 000	84 000
Oppvarming		482 744	84 377	0	550 000
Vedlikeholdsfond	1	103 824	23 202	92 808	129 975
Andre driftsinntekter		92 823	29 940	0	85 000
Sum inntekter		3 348 676	2 432 189	2 667 353	3 950 681
Driftskostnader					
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 875	12 000	12 600	15 000
Styrehonorar	3	140 000	140 000	140 000	100 000
Forretningsførerhonorar		101 424	96 500	99 000	105 000
Rådgivningstjenester		0	6 450	20 000	20 000
Vaktmestertjenester		91 125	108 125	100 000	100 000
Andre tjenester		113 319	102 929	115 000	50 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	19 740	19 740	19 740	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	610 783	838 383	475 413	784 606
Kabel-tv/Internett		392 293	343 608	392 000	414 000
Forsikring		226 768	206 160	220 600	260 000
Kommunale avgifter		866 643	979 832	858 000	925 000
Strøm		186 362	67 111	25 000	205 000
Oppvarming		626 243	84 375	0	650 000
Renhold, fellesareal		209 881	200 631	160 000	170 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		109	11 333	10 000	0
Telefon og porto		0	284	0	0
Andre driftsutgifter	6	10 120	17 447	20 000	16 500
Sum driftskostnader		3 607 685	3 234 907	2 667 353	3 829 206
Driftsresultat		-259 009	-802 718	0	121 475
Finansinntekt- og kostnad					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 940	10 021	0	5 000
Annen finansinntekt		3 309	2 769	0	3 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		15 249	12 790	0	8 500
Arsresultat	7	-243 760	-789 928	0	129 975
Disponering av resultat					
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	243 760	789 928	0	129 975
Sum disponering av resultat		243 760	789 928	0	129 975

Balanserapport klient 226 SAMEIET T OBIENBORG HAGE

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	9	210 000	210 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	23 627	23 202
Sum anleggsmidler		233 627	233 202
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 310	22 210
Andre fordringer		346 365	300 244
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 840	-12 418
Innestående på særvilkår		127 672	521 420
Skattetrekkskonto, bundne midler		144	0
Sum omløpsmidler	7	571 332	831 456
SUM EIENDELER		804 958	1 064 658

Balanserapport klient 226 SAMEIET T OBIENBORG HAGE

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		691 196	691 196
Årets resultat		-243 760	0
Sum egenkapital	8	447 435	691 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 610	28 937
Leverandørgjeld		325 913	316 400
Annen kortsiktig gjeld		0	28 125
Sum kortsiktig gjeld	7	357 523	373 462
Sum gjeld		357 523	373 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		804 958	1 064 658

SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Kristiansand, 25.03.2025

(Signert elektronisk)

Harald Alvestad
Styreleder

Reidar Fuglestad
Styremedlem

Miriam Veronica Yaacov-Csango
Styremedlem

John Rune Hofsdal
Styremedlem

Pål Christian Lomeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.

Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

Pga anstrengt likviditet i sameiet er innkrevd husleie til vedlikeholdsfond ikke overført øremerka bankinnskudd til vedlikehold i 2024.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 875	12 000
Sum	12 875	12 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	140 000	140 000
Sum	140 000	140 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 740	19 740
Sum	19 740	19 740

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	35 484	46 499
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	25 156	6 652
6603 VEDLIKEHOLD VVS	36 298	168 854
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	51 843	129 314
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	138 910	146 263
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	97 333	88 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	19 508	58 188
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	69 740	33 784
6626 SKADEDYRKONTROLL	0	50 000
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	96 910	93 905
6630 BRØYTING	39 600	16 924
Sum	610 783	838 383

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	5 340
7720 GENERALFORSAMLING	819	2 428
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 235	3 303
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	4 908	5 534
7793 KOSTNADER VELFERD	284	843
Sum	10 120	17 447

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	457 994	1 271 124
Årets resultat	-243 760	-789 928
Endringer i andre langsiktige poster	-425	-23 202
B. Årets endringer i disponible midler	-244 185	-813 130
C. Disponible midler UB	213 808	457 994
Omløpsmidler	571 332	831 456
- Kortsiktig gjeld	357 523	373 462
Disponible midler 31.12	213 808	457 994

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	691 196	1 481 124
Årets resultat	-243 760	-789 928
Sum egenkapital 31.12	447 435	691 196

Note 9 - Anleggsmidler

	Kunst Galleri Bi - Z
Anskaffelseskost pr.01.01 :	210 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	210 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	210 000
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET TOBIENBORG HAGE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Styreleder	Harald Alvestad (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Pål Christian Lomeland (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Miriam Veronica Yaacov-Csango (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Reidar Fuglestad (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	John Rune Hofsdal (sign.)	03.04.2025



Til årsmøtet i SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET TOBIENBORG HAGE som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 28.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 226

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-28 14:24



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2024

Valg av styreleder

Harald Alvestad – ikke på valg (2024 – 2026)

Valg av styremedlemmer

Helle Cecilie Lineikro – NY (2025 – 2027)

John Rune Hofsdal – ikke på valg (2024 – 2026)

Reidar Fuglestad – ikke på valg (2024 – 2026)

Pål Lomeland – ikke på valg (2024 – 2026)

Valg av varamedlemmer

Valborg Haugen, ny (2025 – 2027)

NN, ny (2025 – 2027)

Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås:

Marit B. Grimsrud – ny

Helge Christopher Bjørnholm – ny

Kristiansand 8. april 2025

Randi Røinaas Lomeland

Valgkomite

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET TOBIENBORG HAGE mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - KKG.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Harald Alvestad foreslås som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Harald Alvestad er innstilt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Miriam Csango-Yaacov foreslås som protokollfører.

Vedtak:

Miriam Csango-Yaacov godkjennes som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Årsmøtet velger selv en til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges: Marion Stiauren

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

30 tilstedeværende

Vedtak:

30 tilstedeværende

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Styret legger frem årsregnskap for 2024 til godkjenning i årsmøtet. Regnskapet gjennomgås nærmere i møtet.

Sammen med årsregnskapet følger styrets forslag til budsjett for 2025, som årsmøtet bes tatt til orientering. Budsjettforslaget er utarbeidet med bakgrunn i erfaringstall fra de siste årene.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn fra eierne- dermed ingen saker å behandle.

Vedtak:

Ingen saker å behandle.

5. Saker fra styret

Status reklamasjoner:

Styret, sammen med sameiets advokat, samt utbyggers representant vil gi en muntlig orientering om reklamasjoner i sameiet.

Vedtak:

Saken tas til orientering

6. Styrehonorar

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, Harald Alvestad har 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Harald Alvestad har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

John Rune Hofsdal- har 1 år igjen av perioden

Reidar Fuglestad- har 1 år igjen av perioden

Pål Lomeland- har 1 år igjen av perioden

Miriam Csango-Yaacov- ferdig med sin periode og ønsker ikke gjenvalg

Helle Cecilie Lineikro- forslås som nytt medlem

Vedtak:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Følgende styremedlemmer er valgt:

John Rune Hofsdal- har 1 år igjen av perioden

Reidar Fuglestad- har 1 år igjen av perioden

Pål Lomeland- har 1 år igjen av perioden

Helle Cecilie Lineikro- er valgt inn som nytt styremedlem og har 2 år igjen av perioden.

7.3 Valg av valgkomite

Marit B. Grimsrud (ny)

Helge Christopher Bjørnholm (ny)

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Marit B. Grimsrud (ny)

Helge Christopher Bjørnholm (ny)

7.4 Valg av varamedlemmer

Marit B. Grimsrud er ferdig med sin periode

Helge Christopher Bjørnholm er ferdig med sin periode

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Valborg Haugen er valgt som nytt varamedlem- har 1 år igjen av perioden.

Liv Kristin Andersen er valgt som nytt varamedlem- har 1 år igjen av perioden.

Protokoll for SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Harald Alvestad (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Miriam Veronica Yaacov-Csango (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Sonja Marion Stiauren (sign.)	20.05.2025

Nabolagsprofil

St. Olavs vei 28 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Oddemarka	3 min
Totalt 23 ulike linjer	
0.2 km	
Universitetet	8 min
Totalt 27 ulike linjer	
0.7 km	
Kristiansand rutebilstasjon	5 min
Buss, tog	
2.2 km	
Kristiansand stasjon	7 min
Linje F5	
2.7 km	
Kongshavn brygge	15 min
Linje 91	
11.6 km	

Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	3 min
93 elever, 9 klasser	
0.3 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	5 min
199 elever, 11 klasser	
0.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	5 min
422 elever, 24 klasser	
0.4 km	
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	16 min
390 elever, 24 klasser	
1.4 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	2 min
466 elever, 31 klasser	
0.1 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min
Akademiet vgs Kristiansand	16 min
180 elever	
1.4 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

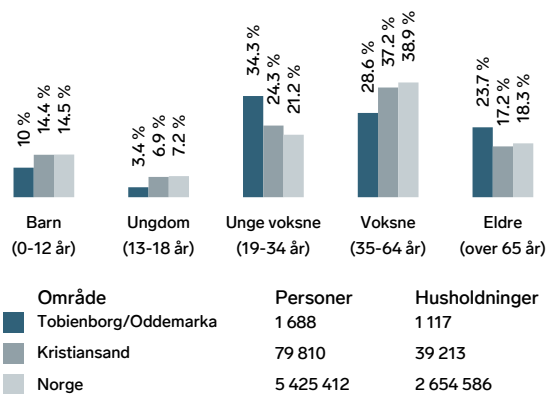
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	3 min
35 barn	
0.3 km	
Bispegra barnehage (0-5 år)	9 min
63 barn	
0.7 km	
Lund barnehage (1-5 år)	11 min
38 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	7 min
Joker Oddernesveien	8 min
PostNord, søndagsåpent	
0.7 km	



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

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

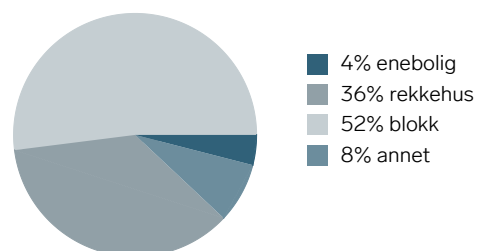
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Oddemarka skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.2 km
-  Badmintoncenteret flerbrukshall 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Spicheren Treningssenter 9 min 
-  Fresh Fitness Lund 14 min 

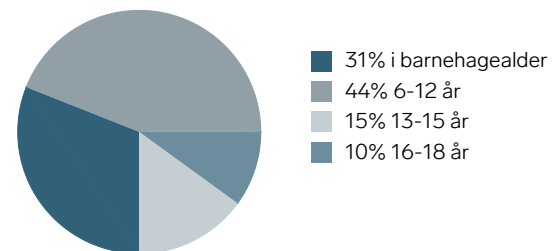
Boligmasse



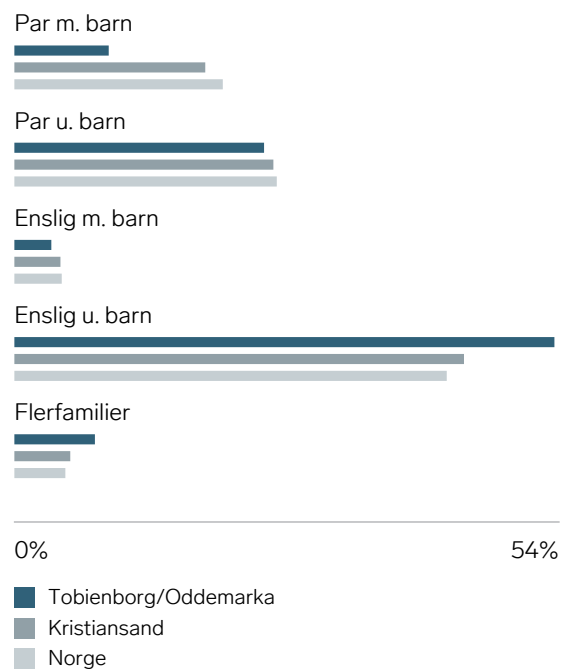
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Apotek 1 Lund 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

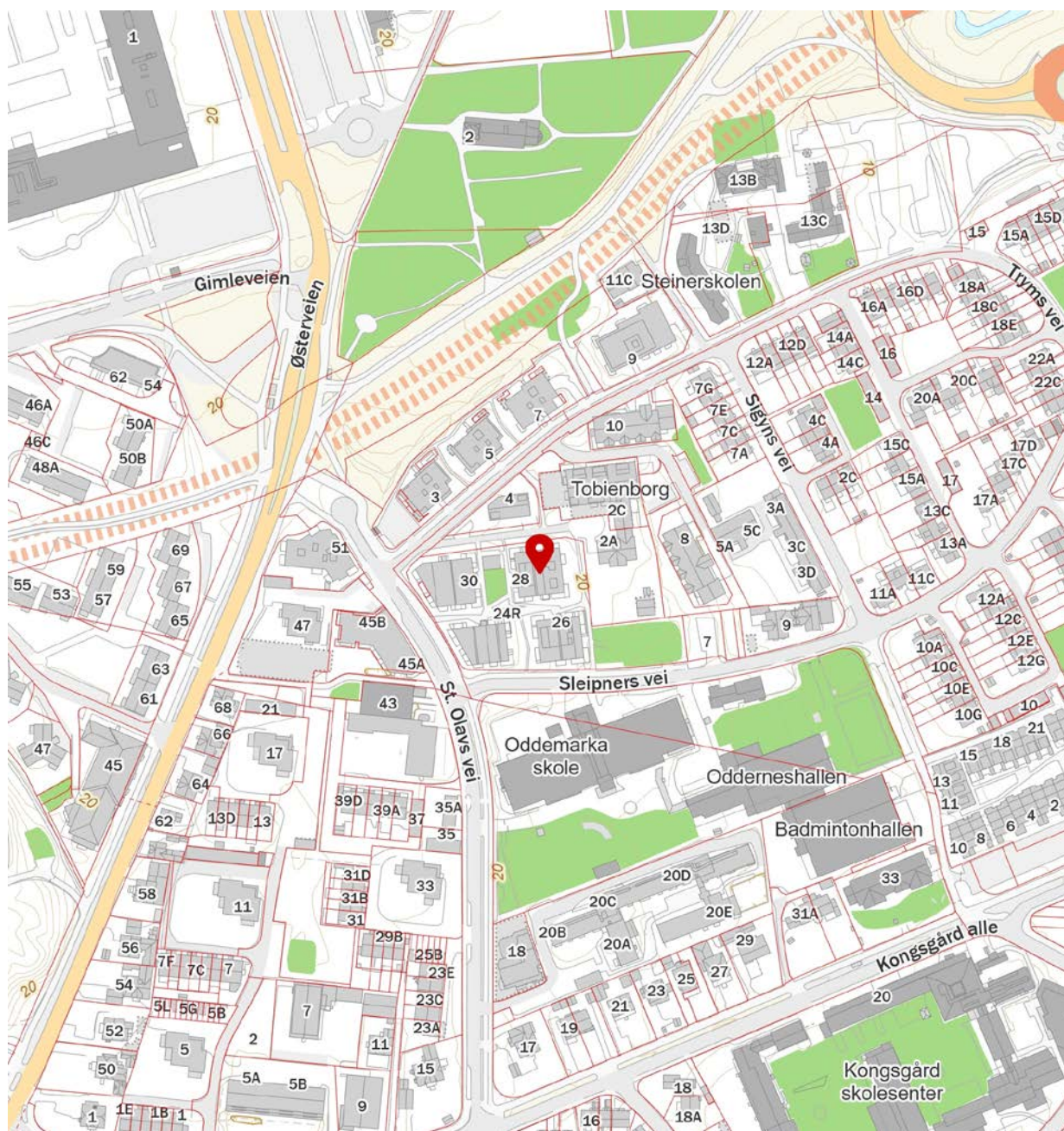
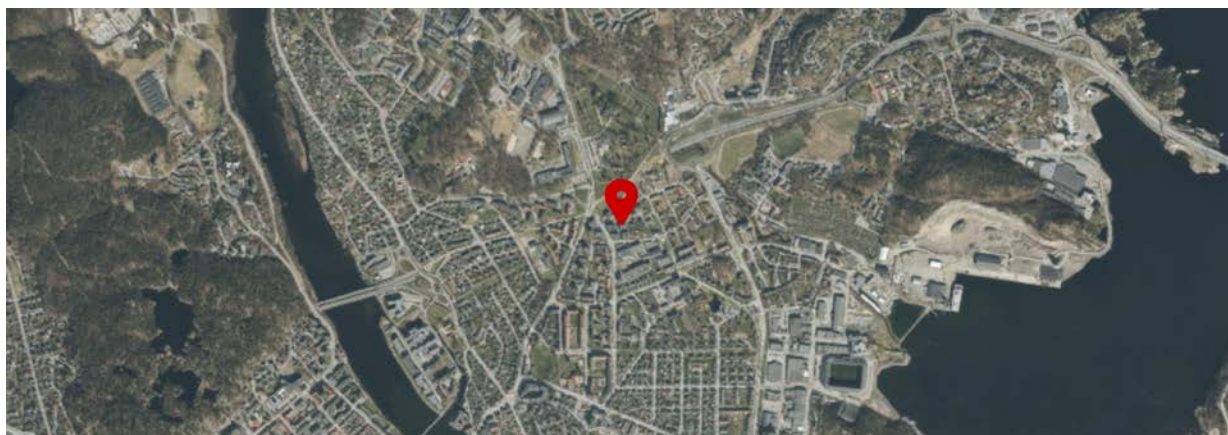


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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.

NOTATER

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 