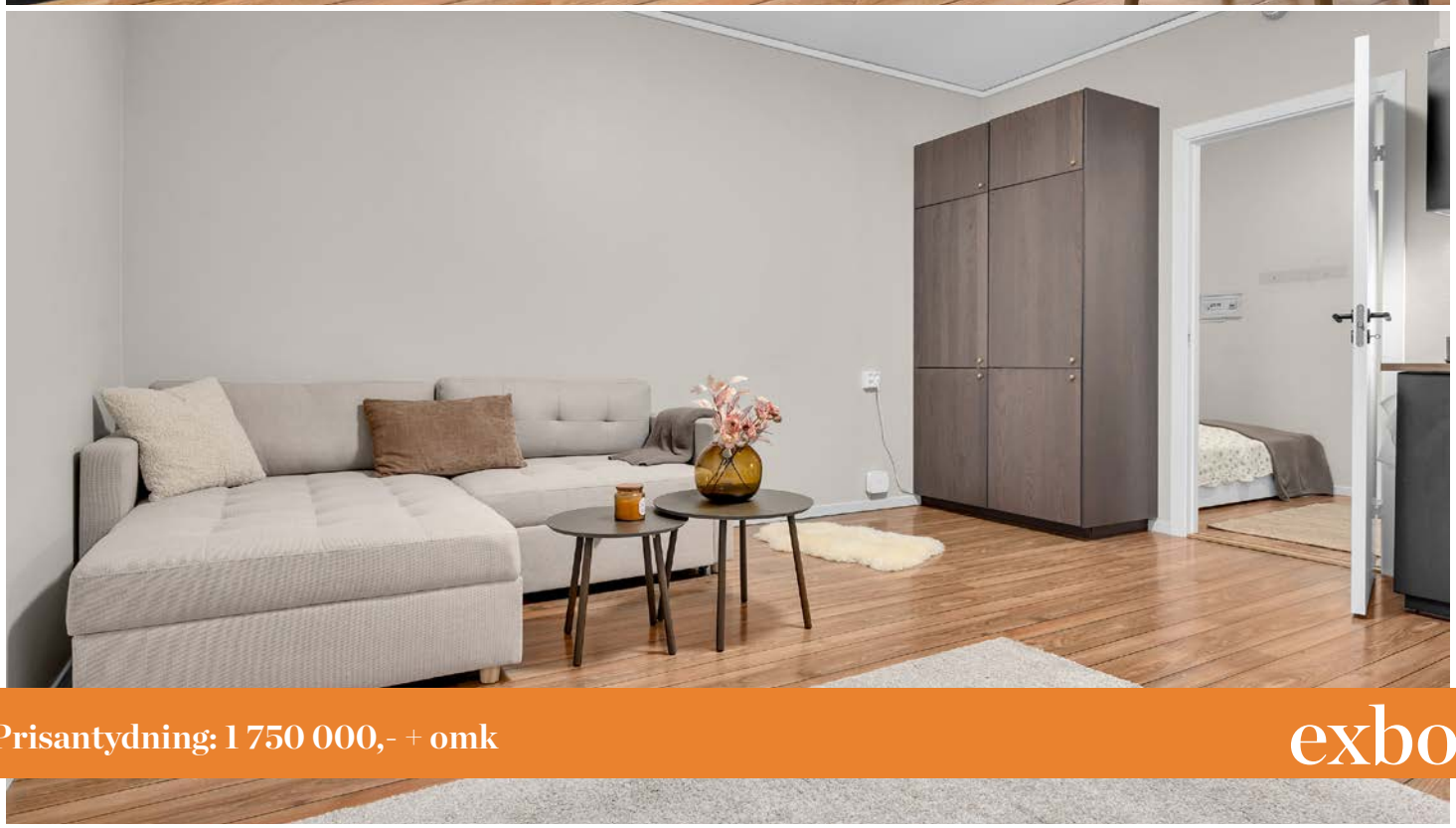
KVADRATUREN

TOLLBODGATA 46, 4614 KRISTIANSAND S

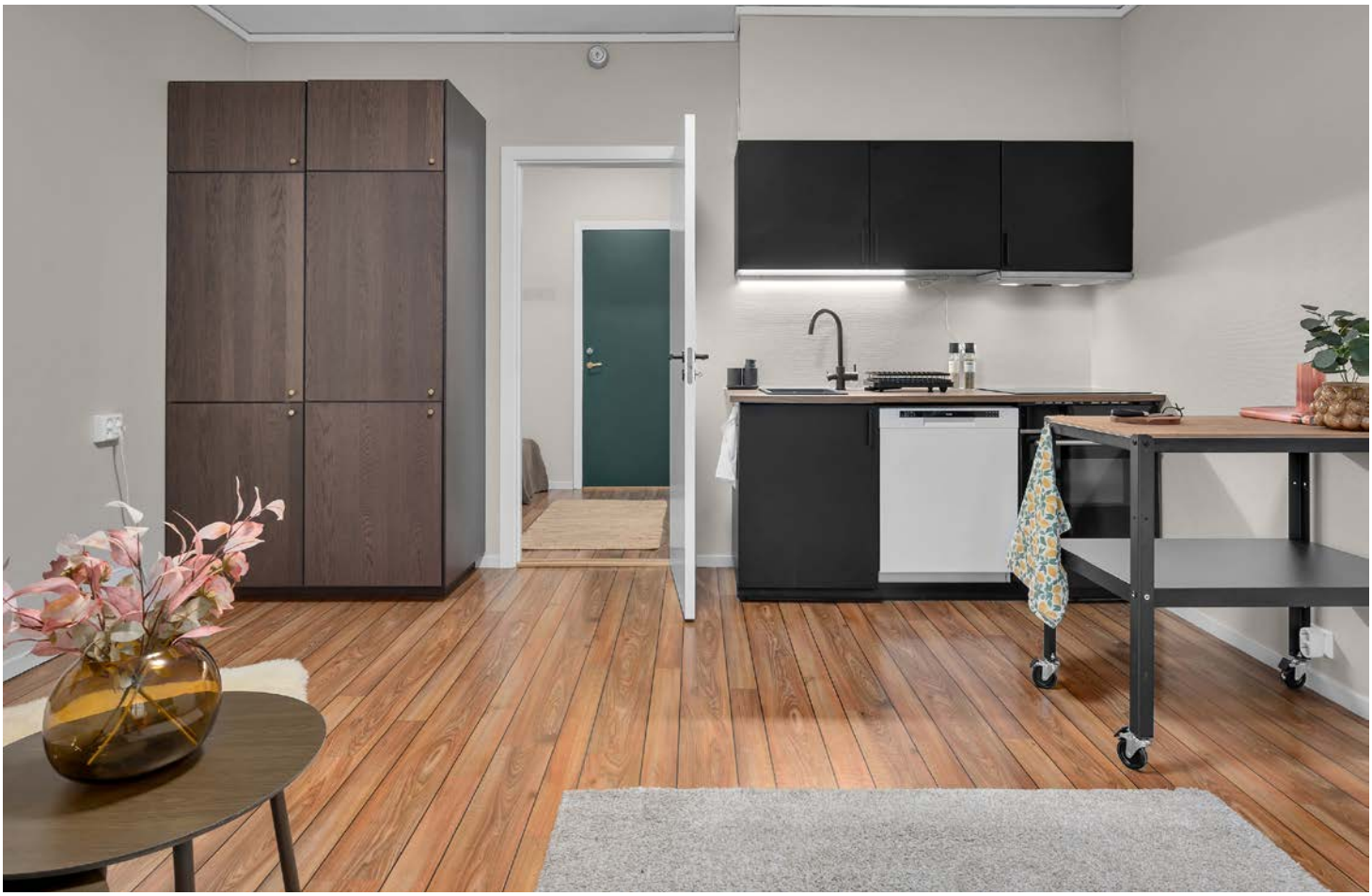
1-roms leilighet i sentrum | Perfekt for førstegangskjøper/utleie | Solrik felles takterrasse





Prisantydning: 1 750 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Tollbodgata 46.

Dette er en 1-roms selveierleilighet som befinner seg i hjertet av byen. Du har tilgang på stor solrik felles takterrasse med fantastisk utsikt over byen. Det er heis i bygget og du har gangavstand til alle fasilitetene byen!

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, bad, entré og bod.

Handlegaten markens med et rikt utvalg butikker, kafeer, restauranter m.m. Busstopp med hyppige avganger like ved som kan ta deg til alle kriker og kroker i Kristiansand og omegn. Nydelige tur- og badesteder med Baneheia, Odderøya, Nupenparken og Bystranda kun en kort gåtur unna. Enkel tilgang til UiA, byens videregående skoler, treningssenter og dagligvarebutikk.

Velkommen til visning, husk påmelding.

Adresse	Tollbodgata 46
Prisantydning	1 750 000,- + omk.
Omkostning	56 540,-
Totalpris	1 806 540,-
Felleskostnader	Kr 2 970,-
BRA-i/BRA Total	30/32 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Tomt	1272.6 kvm

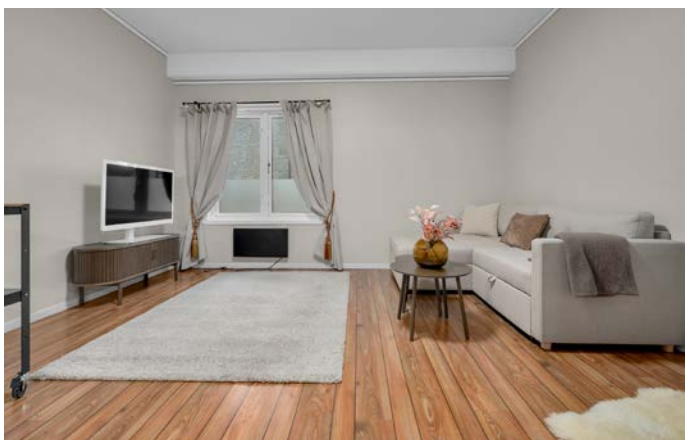
Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

19 Egenerklæring

24 Tilstandsrapport

41 Nabolagsprofil

67 Boligkjøperforsikring

69 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: 30 kvm
BRA - e: 2 kvm
BRA totalt: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 30 kvm.
BRA-e: 2 kvm.

Tomtetype
Felleseiet

Tomtestørrelse
1272.6 kvm

Beliggenhet
Leiligheten ligger midt i kvadraturen. Gangavstand til Lund Torv og kvadraturen hvor du kan benytte deg av alt av tilbud sentrum har å by på. I nærheten finner du også skoler, kollektiv, butikker, UIA og treningssenter. Det er også kort avstand til flotte badeplasser i nærheten. Nydelige turområder i Baneheia, Odderøya, Nupenparken, bystranda like ved.

Gangavstand til togstasjon og rutebilstasjonen med forbindelse til Stavanger og Oslo samt fergekai med forbindelse til Danmark. Kort vei til bussholdeplass for rutebuss med avgang til Sørlandsparken i tillegg til alle andre bydeler tilhørende Kristiansand.

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

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Arkan Fathullah Sharif

Innhold
1 etg: stue/kjøkken, bad, entré og utvendig bod.

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

Det er felles vaskeri i sameiet.

Standard
Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår 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.

Parkering
Parkeringsplasser i bakgård leies ut av sameiet etter liste. Ellers gateparkering etter områdets gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
3034215

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.

Sameiets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.
- Sameiet har 1. prioritetspant for forfalte fellesutgifter.
- Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
- I sameiet kan det være kamera-overvåkning. Kameraovervåkningen skal til enhver tid følge datatilsynets bestemmelser ved bruk.
- Det avholdes dugnad i sameiet.

Saker fra styret i sameiet:
Planer for den nærmeste tiden ifb. med vedlikehold er fasade mot Holbergsgt, samt rens av ventilasjonsanlegget. Vann/kloakk anlegget vil måtte endres. Det forventes en økning på fellesutgiftene på 5% for å dekke normal prisstigning.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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.

Info strømforbruk
Ihht selgers egenerklæringsskjema er det ikke tegnet abonnement med norgespris på strøm.

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 750 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom fellesutgiftene (ikke eiendomsskatt).

For denne leiligheten utgjør gebyret for eiendomsskatt kr. 1 852 pr. år og deles opp i 4 terminer i året.

Renovasjon betales også gjennom fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 1 852

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 385 443

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 1 541 772

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
Felleskostnad 2 160
Internett 150
Forskudd strøm 550
Forfallende arbeid 100
Adm. gebyr 10

Felleskostnadene dekker: kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), renovasjon, felles strøm, vakthold, forsikring, drift heis, vaktmestertjenester og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2970

SAMEIET
Sameienavn
Sameiet Tollbodgata 46

Organisasjonsnummer
989424548

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
DKS AS Økonomitjenester

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 150, bruksnummer 1335, seksjonsnummer 15 i Kristiansand kommune.

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

4204/150/1335/15:
01.11.1938 - Dokumentnr: 2673 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1986 - Dokumentnr: 14606 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:560
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1997 - Dokumentnr: 12182 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:561
TIL KJØREPORT
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2000 - Dokumentnr: 14671 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1332
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2004 - Dokumentnr: 22388 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1332
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1335
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 11953 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2005 - Dokumentnr: 11953 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/102
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon f.o.m. 1 t.o.m. 102

13.01.2006 - Dokumentnr: 843 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1332

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Tollbodgata 46, datert 28.05.1996.
Det foreligger også ferdigattest for utskiftning av heis på Tollbodgata 46, datert 07.10.2019.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.
Eiendommen har septiktank.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 724, reguleringsbestemmelser for murbyen, revidert 18.11.2024.
Eiendommen ligger også under kommunedelplan nr. 1264, bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn del 1 Kvadraturen 2011-2022, godkjent 12.02.2014.
Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: Bolig/kontor.

Planer under arbeid: Dronningensgate. Plankontakt: Elin Bergland.

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 bygningssakyndig 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

1 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
43 750,00 (Dokumentavgift)
1 000,00 (Postkasse skilt)
500,00 (Søppelavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

46 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
56 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

1 796 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 806 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 540

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 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.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 35 000,- 2,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr avd Markens kr. 8 500,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,- Tilretteleggingspakke avd Markens kr. 14 900,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 91 243,-

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

22.11.2026



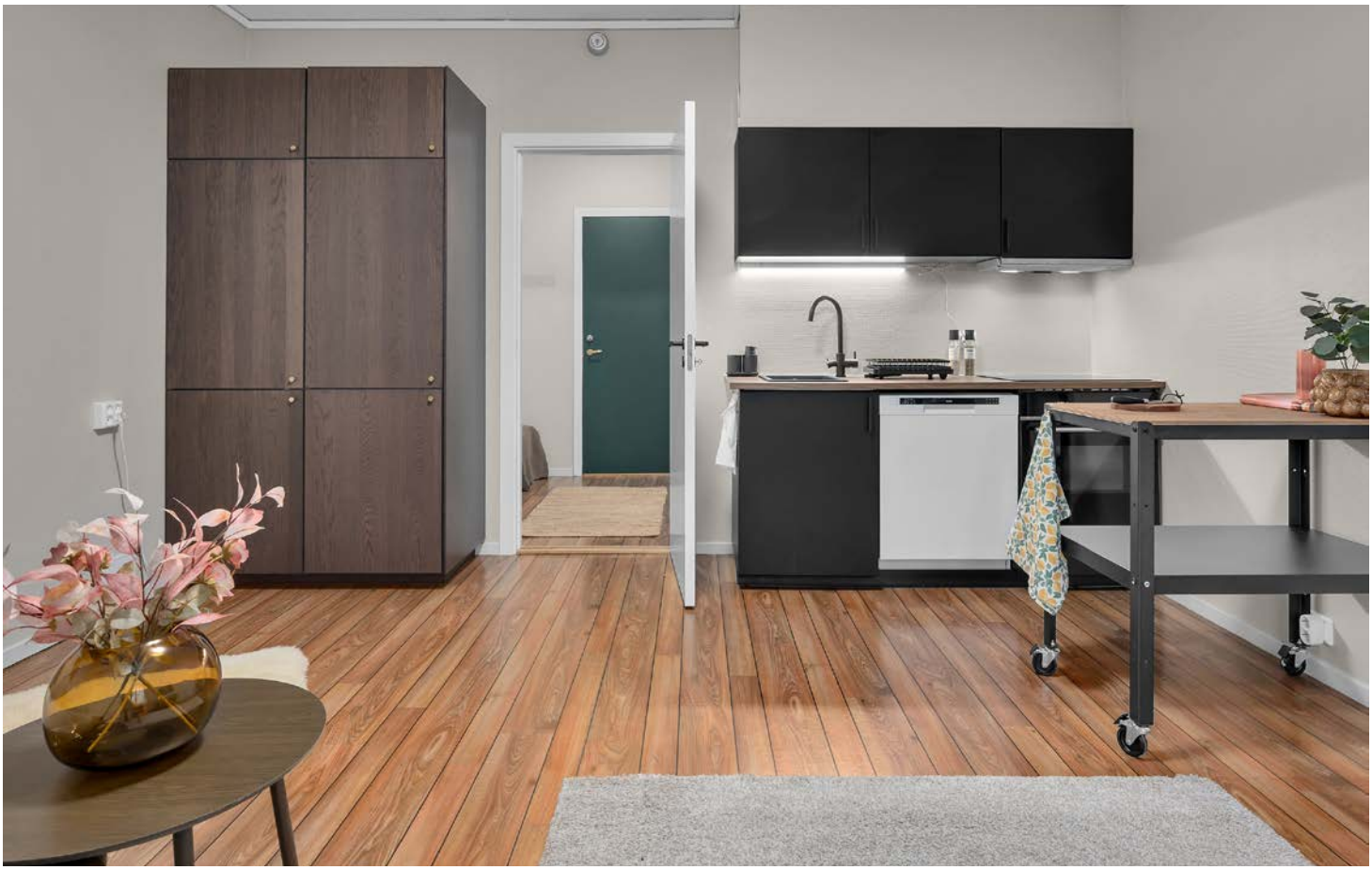


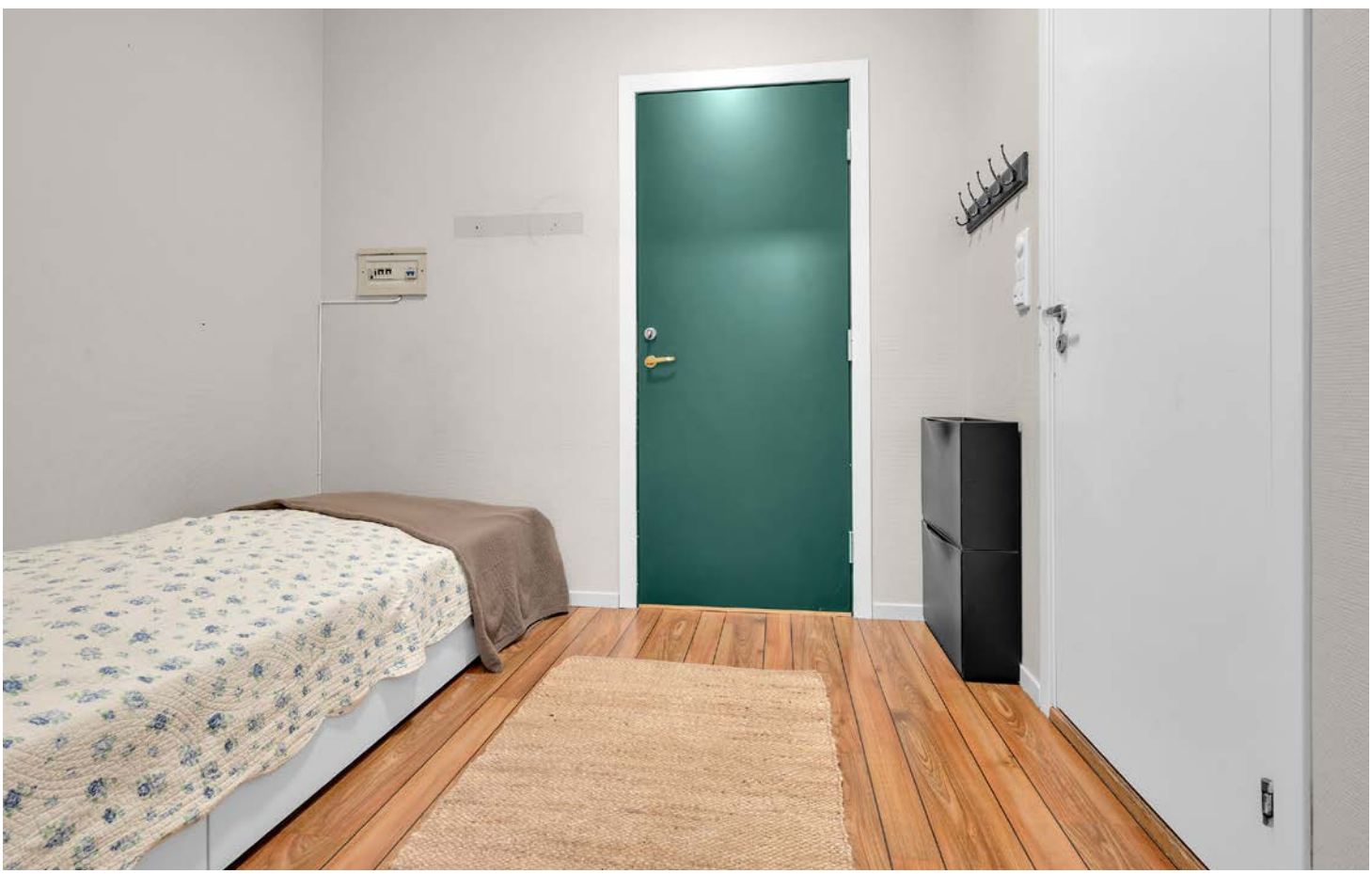























707





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260277

Selger 1 navn
Arkan Fathullah Sharif

Gateadresse
Tollbodgata 46

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

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: 2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1001260277

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg skiftet vask på kjøkkenet. Dette gjorde jeg selv ved hjelp av svigerfar.

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 skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

Document reference: 1001260277

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: 1001260277

Tilleggskommentar

Jeg har montert opp ny kjøkkeninnredning, ny kjøkkenplate, ny koketopp, har ny og større vask. Jeg har gjort alt dette selv med hjelp av svigerfar.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 1001260277

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arkan fathullha Sharif	3876b633c1344e5a7f65-410a55479fba795eed62	12.11.2026 14:12:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260277

- 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

Boligbygg med flere boenheter

Tollbodgata 46, 4614 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1335, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 30 m²



Befaringsdato: 16.11.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20281-1943 **Eiendomsverdi ref nr:** VL8024

Foretak: Byggmester Erling Eliassen AS **Takstingeniør:** Erling Eliassen **Vår ref:** Erling Eliassen

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.

Rapportansvarlig



Erling Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
post@erlingeliassen.no
995 10 123

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling 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 takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighetsbygg fra byggeår 1996.
Leiligheten fremstår med med en grei standard og utførelse. Hovedsakelig normal teknisk stand utfra alder, enkelte merknader kommenteres.

Lukkede konstruksjoner med begrenset inspeksjonsmulighet, herunder veggkonstruksjoner, oppforede gulv og innkledde himlinger, må generelt anses som risikokonstruksjoner. Dette begrunnes med at det kan foreligge skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapporten gir en overordnet vurdering av bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner og tilgjengelighet på befaringsdagen. Det må påregnes at mindre avvik og forhold knyttet til normal bruk, alder og slitasje kan forekomme uten at disse nødvendigvis er omtalt i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99510123. Evt. sende mail med dine spørsmål til post@erlingeliassen.no

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

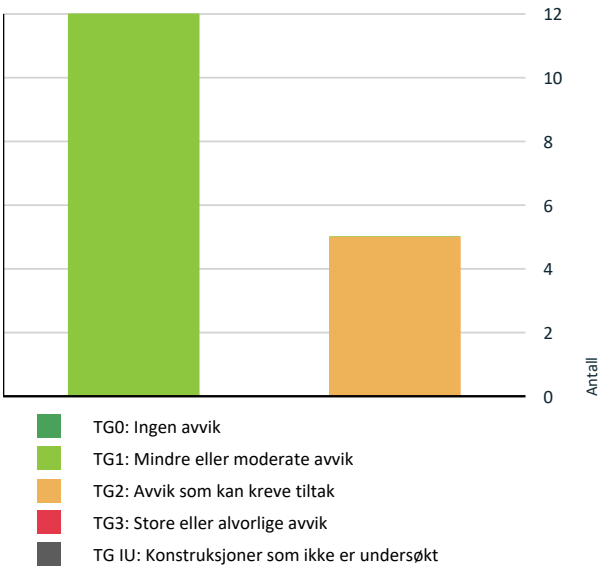
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre m/ 2 lags isolerglass fra byggeår.
Vinduet ble funksjonstestet uten avvik.
Normalt vedlikehold må påregnes, herunder skraping, overflatebehandling (maling) samt smøring og justering av hengsler og beslag.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedinngangsdør av typen B-30 35dB fra senere år.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malt glassfiberstrie.
Himling: Malte betongoverflater.
Gulv: Belegg.
Innvendig overflater av eldre og nyere dato.
Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbelegg i stue har skade/sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av skadet gulvbelegg ved behov.



Stue/ kjøkken.

Tilstandsrapport



Entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Stedstøpt betonggulv.
Gulvoppbyggingen er ikke vurdert da konstruksjonen ikke er åpnet og ikke mulig å besikte. Det ble brukt målelaser på gulvene for å måle avvik.
Etasjeskillere fremgår som god stand, vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert.
Ikke alle overflater lot seg kontrollere på grunn av tildekkede områder og lagrede gjenstander.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette hvite finert dør fra senere år.
Døren ble funksjonstestet for heng i karm/ dørsvill og fungerte ok.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD.

Generell

Beskrivelse

Baderom og installasjoner fra byggeår og senere år.
Rommet har belegg m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.
Våtromstapet/ belegg på vegger.
Malte slette overflater i himling.
Rommet inneholder:
-Laminert benkeplate m/ nedfelt vask av stål.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne Dusjer direkte på gulv og vegger.
-Vv-bereder på 115 l.
-"Rør i rør" skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.
-Ventilasjon via felles ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/ over dør som bidrar til luftsirkulasjon.



ETASJE 1 > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromstapet/ belegg på vegger.
Malte slette overflater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tapetskjøter har mangelfull tetthet/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utbedring av tapetskjøter for å sikre tilfredsstillende tetthet.

ETASJE 1 > BAD.

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har belegg m/ oppkant på gulv. Varmekabler i gulv.
15 mm fall mot sluk.
Det er målt 35 mm høydeforskjell på gulv fra topp fuktsikring v/ dørterskel til topp slukrist.

ETASJE 1 > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er tilstrekkelig. Forhold vedrørende eventuell membranløsning ved dørterskel er ukjent/ skjult.
Belegget synes å være godt avsluttet i sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

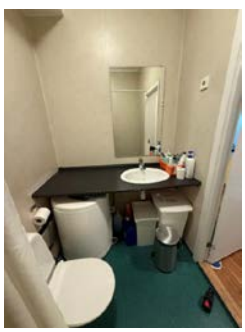


ETASJE 1 > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeplate m/ nedfelt vask av emaljert stål.
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne Dusjer direkte på gulv og vegger.





ETASJE 1 > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via felles ventilasjonsanlegg. Luftespalte under/ over dør som bidrar til luftsirkulasjon.



ETASJE 1 > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking da rør for inspeksjon ligger på vegg mot naboleilighet.
Fuktsøk på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viser ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Belegg på gulv.
Malt glassfiberstrie på vegger.
Malte betongoverflater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette sorte fronter.
Laminerte benkeplate.
Integrert kjø/fryseskap, platetopp og komfyr.
Oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.
Waterguard automatisk vannstopp er montert under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN.

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.
Ventilator ble funksjonstestet og fungerte ok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast ("rør i rør").
Rør i rør" med skap for inspeksjon/ vedlikehold. Rør ut av vegg for overvann/ kondens.

Vurdering av avvik:

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

Vannskap har rustdannelser/korrosjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Rustdannelsene antas å skyldes kondensdannelse som oppstår når varm luft kommer i kontakt med kalde vannrør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og vinduer til å lufte med.
Ventilasjonen er normal for byggetiden.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vv-bereder på 115 l plassert på baderom fra år 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Fordelingsskap med automatsikring plassert i entre.
Hovedsikring er på 40 amp. 1 kurs 13 amp. 1 kurser 15 amp. 1 kurs 13 amp.
Undertegnende har ikke elektrokompetanse. Det eletriske anlegget er derfor ikke vurdert utover hva som fremkommer nedenfor.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av autorisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

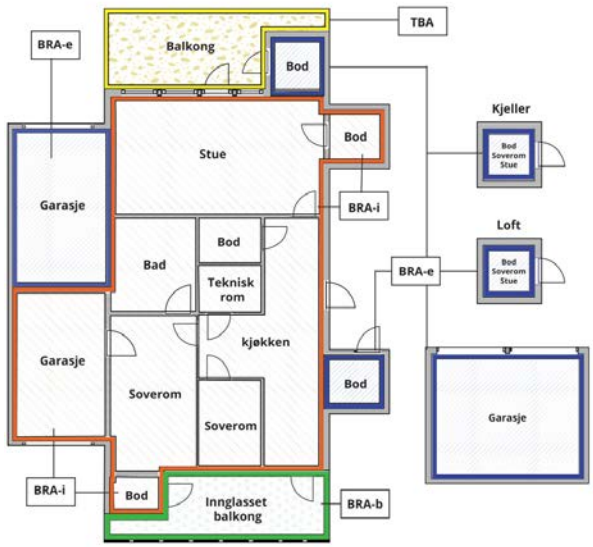
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	30	2		32	
SUM	**30**	**2**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Stue/kjøkken., bad., entré.	Bod	

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

Kommentar: Kjøkkenet er oppgradert med ny kjøkkeninnredning, benkeplate og koketopp høsten 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2026	Erling Eliassen	Takstingeniør
16.11.2026	Erling Eliassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1335		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tollbodgata 46

Hjemmelshaver
Arkan Fathullah Sharif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med beliggende i Tollbodgate 46 i Kristiansand kommune. Eiendommen ligger sentralt i Kristiansand sentrum. Nærområdene består i hovedsak av konsentrerte leiligheter, butikker og offentlige bygg.

Adkomstvei

Leiligheten har adkomst via offentlige veg/ 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 som er regulert til helårsboliger og næring.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest foreligger på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	30.01.1995		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.1996		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	
3	13.11.2026	
4	16.11.2026	
5	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknis ke forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Nabolagsprofil

Tollbodgata 46 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Tinghuset Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	5 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 0.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 12.8 km
Randøyane Linje 91	17 min 13.5 km

Skoler

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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

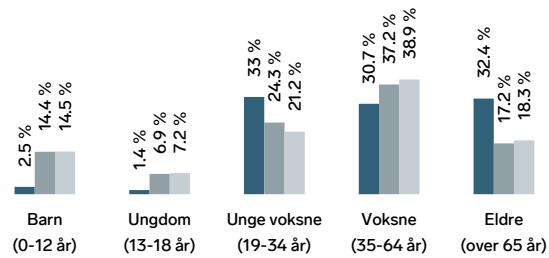
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	14 min 1.1 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 24 barn	19 min 1.6 km
Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

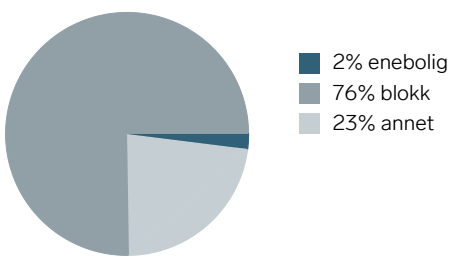
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

Sport

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

Boligmasse



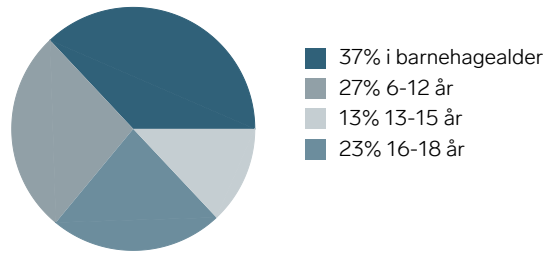
«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sandens Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Sandens	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



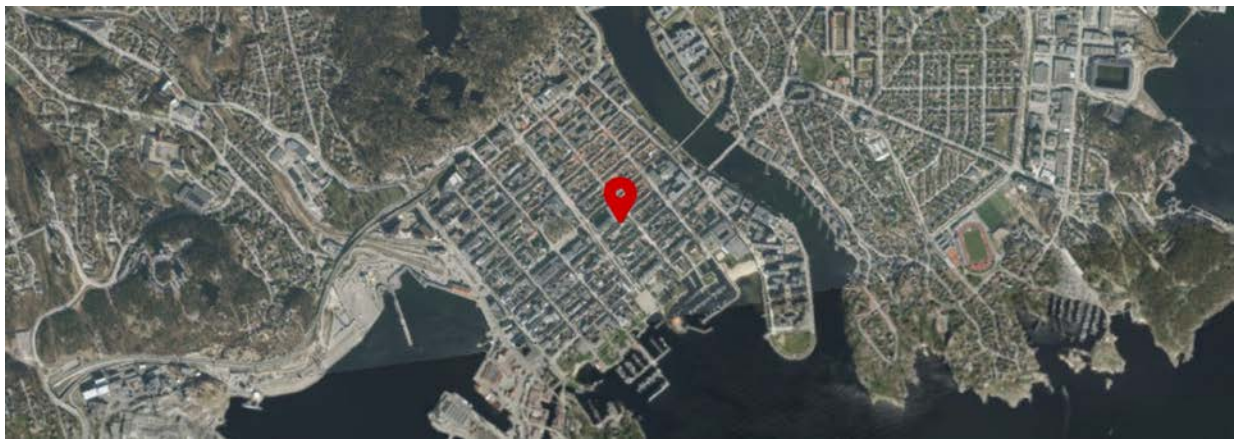
Familiesammensetning

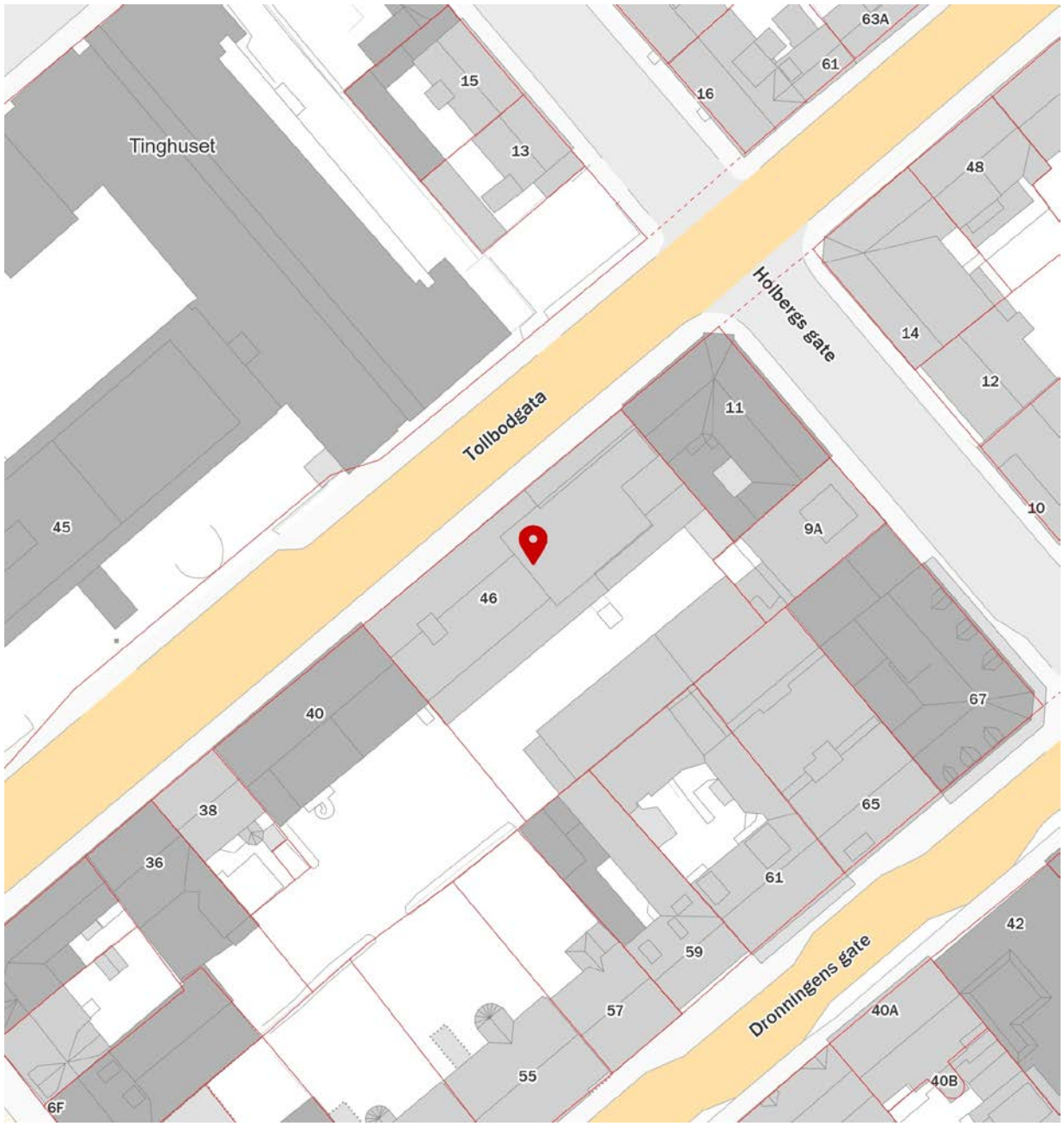


Sivilstand

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

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





FINN 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

Husordensregler for Sameiet Tollbodgata 46

Vedtatt på årsmøte i Sameiet Tollbodgata 46, 14.03.2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.
Navn og opprettelse

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

2.
Eiendommen

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

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

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

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

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

3

Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

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

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

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

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

5
Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

6
Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

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

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

7
Utleie.

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

8
Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

9
Sameiemøter

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

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

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

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

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

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

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

Det ordinære sameiemøtet skal:

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

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

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

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

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

10
Styret

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

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

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

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

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

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

11
Regnskap og revisjon

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

12
Mislighold

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

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

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

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

13
Kameraovervåkning

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

14
Nøkkelsystem

Sameiet skal til enhver tid ha ett ensartet nøkkelsystem som dekker fellesområdene, leiligheter og boder.
Den enkelte selv kan vurdere om de ønsker å være tilknyttet systemet eller ikke. For de som ikke ønsker å være tilknyttet systemet for sin ytterdør og bod, vil måtte akseptere at de evnt. merkostnader det ville måtte medføre sameiet å organiseres/treffe tiltak for å få tilgang til den enkeltes leilighet/bod ved varsel om dette, dekkes etter regning av denne.

Kristiansand

Den 10. februar 2025





SAMEIET TOLLBODGT. 46

Årsregnskap
2025

SAMEIET TOLLBODGT. 46
ÅRSBERETNING FOR 2025

1. STYRET.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styret bestått av:

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

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

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.
Sameiets revisor er: Revisjon Sør AS
Vaktmester: Brabo AS

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

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Intern-kontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 ved virkning fra 1. januar 1997.
Boligselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha intern-kontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.
Iht forskriftene skal det være installert brannvarsler og brannapparat i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstedet og fungerer.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring.
Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen innboforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

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

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

Det var god oppslutning på dagen for forefallent arbeid.

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

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

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

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

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

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

4. REGNSKAPET FOR 2025

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

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

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

5. BUDSJETT FOR 2026

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

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

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

Kristiansand, den 10. januar 2026

STYRET I SAMEIET TOLLBODGT. 46

Tomas Fjellstad	**Kenneth Pedersen** **Styreleder**	**Yllka Ibrahimaj**

SAMEIET TOLLBODGT. 46

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

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

c) Fordringer.

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

SAMEIET TOLLBODGT. 46

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

SAMEIET TOLLBODGT. 46

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

Kristiansand, den 10.01.2026

Yllka Ibrahimaj

Tomas Fjellstad

Yllka Ibrahimaj

Kenneth Pedersen, Styreleder

SAMEIET TOLLBODGT. 46

NOTER

1. Kortsiktig gjeld

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

2. Vedlikeholdsfond

Bokført IB	700 000
Avsatt i år	0
Bokført UB	700 000

3. Andre utgifter til sameiet

Denne posten består av følgende:

Nødlys og brann internkontroll	22 060
Utbedring internkontrollavvik	112 500
Bistand ifb. med henvendelser/forsikring/vedlikehold m.m.	28 375
Feilsøking porttlf.	72 828
Aimo Park - administrasjon	7 690
Internkontroll brannslanger	5 497
Søppelbod	94 110
Vaskemaskiner/tørketrommler	31 492
Innstallasjon av nye kamera	111 013
Års-/styremøter, utgifter, innk./ sted og referat	6 000
Innbetalt vedr. inn/utflytting vedr. søppel m.m.	-19 500
Diverse småutgifter m.m.	19 130
Sum	491 195

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr: 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Tollbodgata 46

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 14. januar 2026

Revisjon Sør AS

Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET TOLLBODGT. 46

BUDSJETT

	2026
Driftsinntekter	
Fellesutgifter	2 574 240
Økning 5 % fra 01.03.2026	107 260
Ekstraordinært til vent. rens	101 000
Internett	181 800
Forefallent arbeid	70 000
Parkeringsplasser	150 000
Sum driftsinntekter	3 184 300
Driftskostnader	
Vaktmester /renhold	450 000
Honorar til styret	140 000
Honorar andre	100 000
Forretningsførsel/bistand	195 000
Revisjon	10 000
Forsikring	292 000
Drift heiser - servicekontrakt	60 000
Kommunale avgifter	850 000
Service-/ drifts avtaler	80 000
Fellesstrøm	150 000
Vakthold	80 000
TV/internett	181 800
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	200 000
Ventilasjonsrens	101 000
Vedlikehold	200 000
Sum driftskostnader	3 089 800
Driftsresultat	94 500
Finansinntekter	10 000
Finanskostnader	-8 000
Sum finansinntekter - og kostn.	2 000
Fri egenkapital	***96 500***

Eiendomsskatten blir utfakturert direkte til eierne.
Fellesutgiftene vil da bli kr. 2.160,- pr. mnd., strøm kr. 550,-, fellestiltak kr. 100,- og internett kr. 150,- kommer i tillegg. Totalt kr. 2.960,-

Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Tollbodgt. 46.

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

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

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

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.

B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Sveinung Tofteland valgt.

C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

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

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

Styrets årsberetning ble godkjent uten bemerkninger.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025.

Styrets forslag årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent

4. BUDSJETT FOR 2026

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

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

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

6. SAKER

Info fra styret.

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

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

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

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

7. VALG AV STYRE.

Styret ble som følger:

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

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

Kr.sand 25.02.2026

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Sveinung Tofteland

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NOTATER

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth
T: 954 49 265
ehe@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank