PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ST. OLAVS VEI 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Oversiktskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

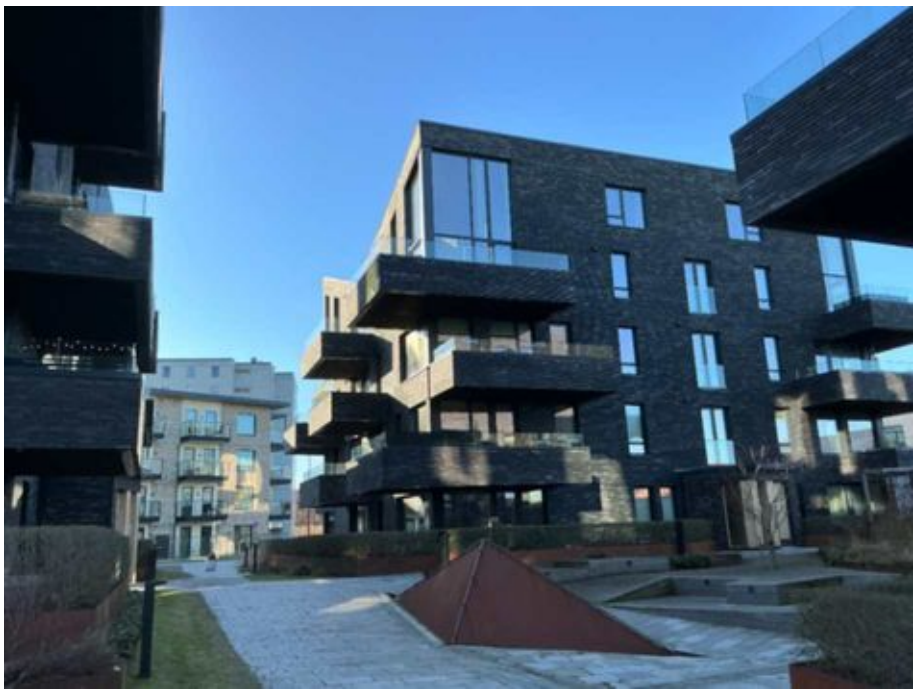
Tilstandsrapport

St. Olavs vei 30 , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 44, bnr. 225, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 02.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4087 **Referansenummer:** WT1076

Autorisert foretak: M2 Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

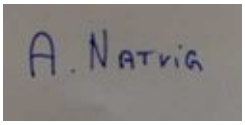
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt 2020. Flott leilighet med moderne farger og materialvalg. Gode felles uteområder. Like ved offentlig transport og turområde, ikke langt fra butikk, bakeri mm. Romlig 4 roms med stor terrasse og 2 gode boder og parkering i kjeller.

Leiligheten fremstår i god normal teknisk stand, ingen vesentlige merknader påpekt.

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

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

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

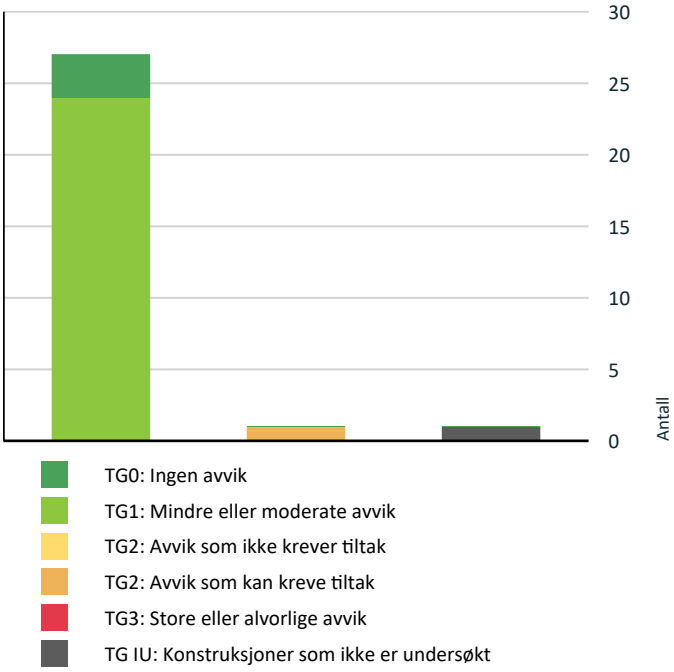
Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverom ved stue er etablert etter bygging, ikke på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold





Fransk balkong på soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdører, pvc dører med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet. Funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk med glass, OK forankret.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Sameiet har pågående sak mot utbytgger med avvik som ikke er lukket. Må undersøkes nærmere.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal mindre bruksslitasje. Pent brukt.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

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

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

TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Glassfelt inn mot stue. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.



Smijernsdør til det ene soverommet.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone. Noe nedsenket dusjsone med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skap, vegghengt wc og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone. Noe nedsenket dusjsone med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning med skuffer, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med hvite laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. En mindre del med benkeplate i stein. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

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

Tilstandsrapport



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Ventilator fungerte OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.

Stoppekran i skap.



TG 1 Avløpsrør

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg. Ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Gang, våtrom og stue kjøkken. Det ene soverommet er del av tidligere stue så varmnesløyfe stue går inn der.

Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Spørsmål til eier

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

2. 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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

5. 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

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

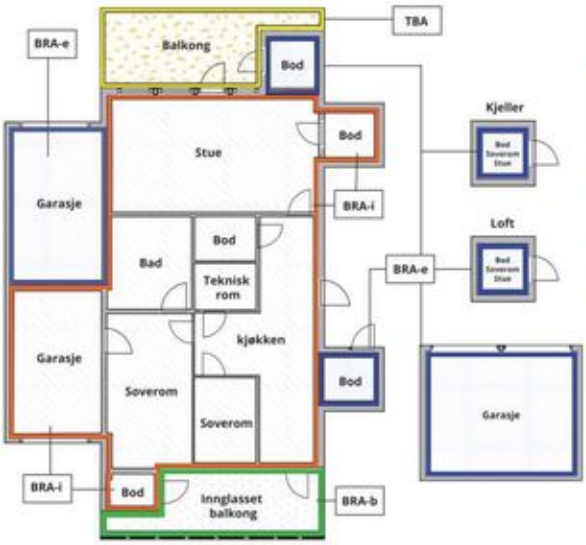
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		8		8	
3 etasje	99			99	13
SUM	**99**	**8**			**13**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal, Bod i fellesareal	
3 etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Bad/vaskerom, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom ved stue er etablert etter bygging, ikke på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skilt av soverom, ellers normalt vedlikehold/vedlikeholdsavtaler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	95	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Miriam Yaacov-Csango	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	44	225		13	5679 m²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse
St. Olavs vei 30

Hjemmelshaver
Yaacov Dror, Yaacov-Csango Miriam Veronica

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Del med takstmann	01.03.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WT1076

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250095

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dror Yaacov	Miriam V Yaacov-Csango

Gateadresse
St. Olavs vei 30

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

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: 131250095

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 | Nei

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

Beskrivelse | Vanlig elbil lader.

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: 131250095

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I slutten av 2022 ble det inngått en forliksavtale mellom St. Olavs utvikling og Sameiet Tobienborg hage. Avtalen omhandler utbedring av utvendige arbeider. Utbedringene er under arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har ikke hatt noe i vår leilighet. Alle leilighetene har likevel fått behandling mot skjeggkre fordi det ble oppdaget i noen leiligheter i sameiet.

Document reference: 131250095

Tilleggskommentar

Et stuevindu ble byttet for ca to år siden.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250095

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dror Yaacov	bbd18ab22d3c7b514edcb53 3eed50d7813e225f9	26.02.2025 19:48:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Yaacov Csango	6023a8a8c9dcc990c1edfa6 262d8fffe9406b414	26.02.2025 19:46:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250095

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

Boligopplysninger:

SAMEIET TOBIENBORG HAGE		V³r ref.:	226/13	Fødselsdato eier:	03.05.1978
St. Olavs vei 30		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	20.10.1978
4631 KRISTIANSAND		Eiere:	Miriam Veronica Yaacov-Csango, Dror Yaacov		
Organisasjonsnr:	921 844 050	Seksjonsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 265

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 416
	Fremtidig vedlikehold	171
Tilleggsytelser:	Energiserviceavtale m³ lerdata Techem	105
	Telenor TV/Bredb³nd	473
Objekt:	Garasjeplass nr. 55 (95 - 55)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þn):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. Þn:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SÞrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Harald Alvestad
Adresse:	ST. OLAVS VEI 26
Postnr/-sted:	4631 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 94873178
E-post:	tobienborghage@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.02.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4 265
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	240
Annen formue:	3 744	Utgifter:	0		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 44/225 - seksjon:13

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

SAMEIET TOBIENBORG HAGE	V³ r ref.:	226/13	Fødselsdato eier:	03.05.1978
St. Olavs vei 30	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	20.10.1978
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Miriam Veronica Yaacov-Csango, Dror Yaacov		
Organisasjonsnr: 921 844 050				

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1892517

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Mandag 22.04.2024 Kl: 18:00
KKG

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Harald Alvestad foreslås som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Miriam Csango-Yaacov foreslås som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Anbefales godkjent.

2. Årsmelding

Det er ifølge vedtektene opp til styret om det ønsker å legge årsmelding frem for årsmøtet. Styret anser en årsmelding som en hensiktsmessig måte å oppsummere styrets arbeid og betraktninger i året som har gått. Årsmeldingen skal ikke formelt godkjennes, men kun tas til orientering.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Styret legger frem årsregnskap for 2023 til godkjenning i årsmøtet. Regnskapet gjennomgås nærmere i møtet.

Sammen med årsregnskapet følger styrets forslag til budsjett for 2024, som årsmøtet bes tatt til orientering. Budsjettforslaget er utarbeidet med bakgrunn i erfaringstall fra de siste årene.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

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

5. Saker fra styret

Kun en orienteringssak fra styret:

Status reklamasjoner
Styret gir en orientering om reklamasjoner i sameiet. Saken legges frem muntlig på møtet.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 140 000 kroner. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Styret har fra årsmøtet i 2023 til i dag bestått av 5 personer:

Leder:
Harald Alvestad

Styremedlemmer:
Randi Røinaas Lomeland (ønsker ikke gjenvalg)
John Rune Hofsdal
Reidar Fuglestad
Miriam Yaacov-Csango (Ikke på valg – ett år igjen)

Varamedlemmer:
Marit Bjørnskau Grimsrud
Helge Christopher Bjørnholm

I vedtektene for sameiet står det følgende:

"Styret skal ha 4-6 medlemmer, en av disse skal være leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Det skal velges 1-3 varamedlemmer til styret. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret. (...) styreleder og styremedlemmer velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år."

Valgkomiteens innstilling:
Styret jobber fremdeles med oppretting av feil/mangler i sameiet. Valgkomiteen var derfor glade for å høre at flere i styret ønsker gjenvalg, herunder styreleder. Valgkomiteen ser det som positivt at det er kontinuitet i styret slik at fremdriften holdes.

Selv om flere i styret ønsker gjenvalg har valgkomiteen lagt vekt på å høre med øvrige beboere om de ønsker å stille til valg. Kontinuitet skal ikke være et hinder for at andre beboere skal bli vurdert til styret. Valgkomiteen har fulgt opp tips fra forrige valgkomite, øvrige beboere, samt lagt ut en post på sameiets facebookside for å informere om valget.

Som årsmøte vil se er det overvekt av menn i styret. Valgkomiteen har forhørt seg for å

prøve å finne flere kvinnelige kandidater. Når dette ikke har latt seg gjøre vurderer valgkomiteen det slik at sameiet vil være godt ivaretatt av kandidatene som foreslås.

Alle kandidater har sagt seg villige til å påta seg verv.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Harald Alvestad - foreslås gjenvalgt som leder for to nye år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valg av medlemmer:

John Rune Hofsdal - foreslås gjenvalgt som medlem
Reidar Fuglestad - foreslås gjenvalgt som medlem
Pål Lomeland – foreslås som nytt medlem

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

7.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer:

Marit B. Grimsrud - foreslås gjenvalgt
Helge Christopher Bjørnholm - foreslås gjenvalgt

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

7.4 Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås:

Randi Røinaas Lomeland (ny)
Benedicte Nordlie – foreslås gjenvalgt.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styrets årsmelding for SAMEIET TOBIENBORG HAGE 2023

SAMEIET TOBIENBORG HAGE ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Harald Alvestad, ST. OLAVS VEI 26
Styremedlem, John Rune Hofsdal, St.Olavs Vei 24
Styremedlem, Randi Røinaas Lomeland, St. Olavs vei 28
Styremedlem, Miriam Veronica Yaacov-Csango, St. Olavs vei 30
Styremedlem, Reidar Fuglestad, St. Olavs vei 26
Varamedlem, Marit Bjørnskau Grimsrud, ST. OLAVS VEI 26
Varamedlem, Helge Christopher Bjørnholm, St. Olavs vei 28

Styrets arbeid i 2023

A. MØTEAKTIVITET

42 stemmeberettigede sameiere møtte til årsmøtet 18. april 2023. Til behandling var ordinære årsmøtesaker knyttet til økonomi, årsmelding og valg, samt status på arbeidet med reklamasjoner hvor sameiets jurist Lars Gunnar Nag deltok.

Styret har i 2023 avholdt 6 styremøter og behandlet 44 saker. I tillegg har det i forbindelse med reklamasjonsarbeidet vært gjennomført en rekke møter med utbygger og leverandører med deltakelse fra styreleder og enkelte styremedlemmer.

Styret sender ut informasjonsskriv til beboerne når det er aktuelle saker, og benytter både e-post og oppslagsfunksjonen i SØBO-portalen til å informere beboerne. Facebook-gruppa "Tobienborg hage" brukes også som informasjonskanal fra styret, men også av beboerne selv for deling av aktuelle saker og spørsmål.

B. FELLESOMRÅDER - ARBEID MED FEIL OG MANGLER

Reklamasjoner
Helt på tampen av 2022 ble det inngått en forliksavtale mellom St. Olavs utvikling og Sameiet Tobienborg hage. Forliksavtalen var en viktig milepæl i arbeidet med reklamasjoner som er lagt ned de siste årene. Avtalen, som ble informert om i et allmøte i januar 2023, beskriver saker det er enighet om skal utbedres, samt omtvistede reklamasjonspunkter. Dette følges opp av en takstmann fra hver av partene med en klar tidslinje for arbeidet inn i 2023. Styret har fulgt dette arbeidet tett i det nye året og hadde klare forventninger om at punktene ble løst i henhold til avtalt plan.

Vurderingsrapporten fra takstmennenes arbeid var klar i juni 2023. Takstmennene er enige om at de aller fleste av reklamasjonspunktene på vår liste er vurdert som berettiget, og dermed må utbedres av utbygger så fort som mulig, slik at ytterligere følgeskader ikke oppstår. Det eneste punktet vi ikke fikk gehør for, var reklamasjon på at garasjeporten er montert feil vei og dermed er mer utsatt for slitasje.

Til tross for forliksavtale og rapporten fra takstmennene, har det vært krevende for styret å få utbygger til å følge opp arbeidet som er lovet. Betydelig arbeid og hundrevis av timer har vært lagt ned i å følge opp, purre på og etterlyse lovet fremdriftsplan, som styret ennå ikke hadde mottatt ved utgangen av 2023.

I desember 2023 hadde styrerepresentanter fra sameiet møte med styret i St. Olav

utvikling om reklamasjoner og oppfølging av forliksavtalen. I møtet ble det enighet om å ansette en prosjektleder fra utbyggers side for å styre de utbedringene partene er enige om, jf. takstrapporten som ble laget av Flottorp/Endresen tidligere i 2023. Det ble oppnevnt en prosjektleder fra selskapet Prosjektgruppen AS. Sameiet hadde forventet at det ble fortgang i arbeidet med utbedringer, men lite har skjedd siden den gang.

Hovedfokus for styret også i 2024 vil være å følge opp forliksavtalen og framdriftsplanen for avtalte utbedringer. Utbygger har frist til juni 2024 på utbedringene, og dersom ikke avtalen overholdes må sameiet vurdere rettslige skritt.

Sameiet har gjennom 2023 hatt betydelige utgifter i forbindelse med reklamasjonsarbeidet, deler av disse dekkes av forsikringen.

Avvikling av gratis strøm
I 2023 har styret jobbet med informasjon om overgangen fra fem års gratis strømavtale i sameiet. Fra 1. oktober startet betalingen for sameierne i nr. 24 og 30, samt fellesanlegget og elbillading i garasjen, mens sameierne i nr. 26 og 28 startet betaling først 1. februar 2024 grunnet senere innflytting. Den enkelte sameier har inngått avtaler med strømleverandør etter eget ønske. Styret har inngått avtale med Å Entelios på strøm til fellesmåleren på bygget og med SØBO om månedlig fakturering av forbruk for elbillading til den enkelte beboer. Øvrig strømforbruk på fellesmåleren dekkes delvis av produksjon av solstrøm på taket og delvis av de månedlige felleskostnadene fra beboerne.

Individuell måling av fjernvarme
Sommeren 2023 ble det installert nye vannmålere i alle leiligheter, i god tid før sameiet skulle starte betaling av strøm og varme selv. Det er sameiet som har tatt kostnaden til installasjonen.

Techem leverte målerne og systemet bak, og Holbæk installerte målerne. Raskt ble det oppdaget feil, flere målere fungerte ikke og mange telte feil, sågar bakover. Styret har gjennom høsten fulgt dette reklamasjonsarbeidet tett, og leverandørene har flere ganger forsøkt ulike løsninger, uten at saken har blitt løst. Det har også vært mange meldinger om feil fra sameierne på varmtvann og varme i gulv, som har blitt fulgt opp fortløpende av styret.

Fra 1. oktober startet beboerne i nr. 24 og 30 betaling av strøm, men siden målerne ikke fungerte som de skal, ble det inngått en gunstig fastprisavtale med Å energi varme for de fire månedene oktober 23 – januar 24. Fra 1. februar 2024 startet beboerne i nr. 26 og 28 betaling av strøm, men ennå er ikke den tekniske løsningen på plass, til stor frustrasjon for mange beboere og styret, som følger saken tett med utbyggers prosjektleder. Fra februar 24 mottar sameiet en samlet faktura fra Å energi varme på vannbåren varme fram til en løsning på fordeling av utgiftene foreligger.

Hagen
Styret har i 2023 innhentet tilbud fra gartner for å friske opp og fylle på bed som flere steder trenger påfyll. Arbeidet ble ikke igangsatt, da styret vurderte tidspunktet som uheldig grunnet utbedringer som skal skje utvendig på fasadene. Styret anbefaler at arbeidet med påfyll av blomster startes etter at alle utbedringer utendørs er gjennomført.

Hekkene ble i 2023 angrepet av insekter som spiste opp mye av de grønne bladene. Tiltak for utbedringer vurderes sammen med gartner i 2024.

C. ANDRE KONKRETE SAKER

Vedlikeholdsfond
Årsmøtet i 2023 besluttet å opprette vedlikeholdsfond for sameiet, på følgende premisser:

- Innkreving av vedlikeholdsfondet starter opp 6 måneder etter vedtak i årsmøte.
- Det utskrives en månedlig ekstrakostnad på 5 % av «felleskostnader» til å bygge et fremtidig vedlikeholdsfond. Felleskostnader er betegnelsen brukt i de månedlige

innkrevingene til driften av sameiet.
- De innkrevde midlene til vedlikeholdsfond skal årlig overføres til egen bankkonto merket «Vedlikeholdsfond» og medtas som andel av sameiets egenkapital i årsregnskapet.
- Vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til ekstraordinært vedlikehold som det ikke er naturlig å dekke over sameiets ordinære drift.
- Styret disponerer over vedlikeholdsfondet og kan fatte vedtak som brukes ved simpelt flertall.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt av årsmøtet etter votering. Innbetalingen til vedlikeholdsfond startet 1. oktober 2023.

Anticimex
Skjeggkre ble oppdaget i flere leiligheter i sameiet i 2023, og Anticimex ble leid inn for å kartlegge omfanget. Det ble funnet skjeggkre i mange leiligheter i samtlige bygg, og styret besluttet derfor å gjennomføre tiltak i samtlige leiligheter i bygget, samt fellesarealer. Det er ikke kommet meldinger om skjeggkre etter dette arbeidet ble utført.

Hagedugnader
Det har vært gjennomført to hagedugnader i sameiet vår og høst med påfølgende sosialt samvær og mat, begge med god oppslutning. I desember inviterte styret til førjulshygge i tunet med gløgg og julekaker, og nok en gang var det god oppslutning i kulda.

Vikingparken
Belysningen under pergolaen i Vikingparken har gjentatte ganger blitt ødelagt av hærverk. I 2023 ble ny belysning montert, som er vanskeligere å ødelegge. Sameiet fikk i 2022 tilskudd fra bydelsfondet til nye benker/bord i Vikingparken, som ble bygget i 2023.

Vedlikeholdsavtaler
Det er i 2023 inngått nye avtaler med vaktmester og gartner for sameiet, og med rørlegger om serviceavtale på tekniske skap.

Vindusvask
Det ble gjennomført to utvendig vask av alle vinduer i sameiet i 2023, før 17. mai og tidlig i november.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 869 060	1 733 418	1 854 314	2 098 545
Innbetalt kabel TV/Internett		342 510	314 160	335 000	392 000
Inntekt garasjer		83 100	82 800	82 800	84 000
Oppvarming		84 377	0	0	0
Tilskudd		0	20 000	0	0
Vedlikeholdsfond		23 202	0	0	92 808
Andre driftsinntekter		29 940	0	0	0
Sum inntekter		2 432 189	2 150 378	2 272 114	2 667 353
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 000	11 125	11 500	12 600
Styrehonorar	2	140 000	120 000	120 000	140 000
Forretningsfrerhonorar		96 500	94 156	95 000	99 000
R³ dgivningstjenester		6 450	5 719	20 000	20 000
Vaktmestertjenester		108 125	184 364	100 000	100 000
Andre tjenester		102 929	96 817	75 000	115 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	19 740	16 920	16 920	19 740
Vedlikehold/serviceavtaler	4	838 383	624 261	511 694	475 413
Kabel-tv/Internett		343 608	309 029	335 000	392 000
Forsikring		206 160	191 775	205 000	220 600
Kommunale avgifter		979 832	585 786	603 000	858 000
Strm		67 111	0	0	25 000
Oppvarming		84 375	0	0	0
Renhold, fellesareal		200 631	61 900	150 000	160 000
Verktny, driftsmatriell, inventar		11 333	5 148	10 000	10 000
Telefon og porto		284	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	17 447	23 692	20 000	20 000
Sum driftskostnader		3 234 907	2 330 692	2 273 114	2 667 353
Driftsresultat		-802 718	-180 314	-1 000	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 790	2 484	1 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		12 790	2 484	1 000	0
¡ rsresultat	6	-789 928	-177 829	0	0
Disponering av resultat					
Overfring til opptjent egenkapital	7	789 928	177 829	0	0
Sum disponering av resultat		789 928	177 829	0	0

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	8	210 000	210 000
Finansielle anleggsmidler			
∂remerkede bankinnskudd		23 202	0
Sum anleggsmidler		233 202	210 000
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 210	37
Andre fordringer		300 244	291 430
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		-12 418	743 880
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r		521 420	511 536
Sum omlŋpsmidler	6	831 456	1 546 883
SUM EIENDELER		1 064 658	1 756 883

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 481 124	1 481 124
Årets resultat		-789 928	0
Sum egenkapital	7	691 196	1 481 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 937	20 936
Gjeld til forretningsfører		0	175
Leverandørgjeld		316 400	254 648
Annen kortsiktig gjeld		28 125	0
Sum kortsiktig gjeld	6	373 462	275 759
Sum gjeld		373 462	275 759
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 064 658	1 756 883

Sted:_____, dato:_____

Harald Alvestad Styreleder	Reidar Fuglestad Styremedlem	Miriam Veronica Yaacov-Csango Styremedlem
John Rune Hofsdal Styremedlem	Randi Rønnaas Lomeland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for sm³ foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsfŋres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. đ vrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer fŋres opp i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til p³ regnelig tap. Avsetning til p³ regnelig tap gjŋres p³ grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjŋres det for ŋvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ dekke antatt tap. Andre fordringer er ogs³ gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	12 000	11 125
Sum	12 000	11 125

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	140 000	120 000
Sum	140 000	120 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 740	16 920
Sum	19 740	16 920

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskaps³ ret.

Sameiet er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	46 499	41 210
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	6 652	34 408
6603 VEDLIKEHOLD VVS	168 854	37 305
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	129 314	75 612
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	146 263	163 112
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	88 000	79 518
6614 EGENANDEL SKADER	0	8 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	58 188	8 963
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	33 784	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	50 000	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	93 905	169 885
6630 BRØYTING	16 924	6 249
Sum	838 383	624 261

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	5 340	196
7720 GENERALFORSAMLING	2 428	2 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 303	3 702
7790 ANDRE KOSTNADER	5 534	17 295
7793 KOSTNADER VELFERD	843	0
Sum	17 447	23 692

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 271 124	1 448 953
Årets resultat	-789 928	-177 829
Endringer i andre langsiktige poster	-23 202	0
B. Årets endringer i disponible midler	-813 130	-177 829
C. Disponible midler UB	457 994	1 271 124
Omløpsmidler	831 456	1 546 883
- Kortsiktig gjeld	373 462	275 759
Disponible midler 31.12	457 994	1 271 124

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	1 481 124	1 658 953
Årets resultat	-789 928	-177 829
Sum egenkapital 31.12	691 196	1 481 124

Note 8 - Anleggsmidler

	Kunst Galleri Bi - Z
Anskaffelseskost pr.01.01 :	210 000
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	210 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	210 000
Anskaffelses³ r :	2020
Antatt levetid i ³ r :	

Resultat og balanse med noter for SAMEIET TOBIENBORG HAGE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Styreleder	Harald Alvestad (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	John Rune Hofsdal (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Reidar Fuglestad (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Randi Røinaas Lomeland (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Miriam Veronica Yaacov-Csango (sign.)	04.04.2024

Til årsmøte i Sameiet Tobienborg Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tobienborg Hage som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 12.04 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-04-12 14:16

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET TOBIENBORG HAGE mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - KKG.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Harald Alvestad foreslås som møteleder

Vedtak:

Godkjent uten merknader

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Miriam Csango-Yaacov foreslås som protokollfører.

Vedtak:

Godkjent uten merknader

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges:

Kåre Suvatne

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det møtte totalt 38 sameiere på årsmøtet.

Det var ikke levert skriftlig fullmakt fra beboere.

Vedtak:

Vedtak: Antall stemmeberettigede godkjennes.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Det er ifølge vedtektene opp til styret om det ønsker å legge årsmelding frem for årsmøtet. Styret anser en årsmelding som en hensiktsmessig måte å oppsummere styrets arbeid og betraktninger i året som har gått. Årsmeldingen skal ikke formelt godkjennes, men kun tas til orientering.

Se vedlegg.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Styret legger frem årsregnskap for 2023 til godkjenning i årsmøtet. Regnskapet gjennomgås nærmere i møtet.

Sammen med årsregnskapet følger styrets forslag til budsjett for 2024, som årsmøtet bes tatt til orientering. Budsjettforslaget er utarbeidet med bakgrunn i erfaringstall fra de siste årene.

Styret vil vurdere å skru av anlegget til snøsmelting for å spare kostnader. Dette bør sjekkes med beboere f.eks rullestolbrukere om hvordan det vil være for de.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

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

Vedtak:

Styret tar dette til etteretning

5. Saker fra styret

Kun en orienteringssak fra styret:

Status reklamasjoner

Styret gir en orientering om reklamasjoner i sameiet. Saken legges frem muntlig på møtet.

Vedtak:

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 140 000 kroner. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Godkjent uten merknader

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Harald Alvestad - foreslås gjenvalgt som leder for to nye år.

Vedtak:

Vedtaket godkjennes uten merknader

7.2 Valg av styremedlemmer

Valg av medlemmer:

John Rune Hofsdal - foreslås gjenvalgt som medlem
Reidar Fuglestad - foreslås gjenvalgt som medlem
Pål Lomeland – foreslås som nytt medlem

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Reidar Fuglestad

John Rune Hofsdal

Pål Lomeland

7.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer:

Marit B. Grimsrud - foreslås gjenvalgt
Helge Christopher Bjørnholm - foreslås gjenvalgt

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Marit B. Grimsrud
Helge Christopher Bjørnholm

7.4 Valg av valgkomite

Som valgkomite foreslås:

Randi Røinaas Lomeland (ny)
Benedicte Nordlie – foreslås gjenvalgt.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Randi Røinaas Lomeland
Benedicte Nordlie

Protokoll for SAMEIET TOBIENBORG HAGE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Harald Alvestad (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Miriam Veronica Yaacov-Csango (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	John Rune Hofsdal (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Kåre Suvatne (sign.)	07.05.2024

VEDTEKTER
for
Sameiet Tobienborg Hage, St. Olavs vei 24-30, 4631 Kristiansand.
Gnr 44, bnr 225 i Kristiansand kommune.
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

- Bygg A, St. Olavs vei 30, seksjon 1 til 20,
- Bygg B, St. Olavs vei 24, seksjon 21 til 36,
- Bygg C, St. Olavs vei 28, seksjon 37 til 52,
- Bygg D, St. Olavs vei 26, seksjon 53 til 70,

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

Seksjons nr.	Bolig nr.	Bygg	Etasje	Adresse	BRA m²	Sameiebrøk
1	H0101	A	1	St. Olavs vei 30	84	84/6283
2	H0102	A	1	St. Olavs vei 30	59	59/6283
3	H0103	A	1	St. Olavs vei 30	100,8	101/6283
4	H0104	A	1	St. Olavs vei 30	108,1	108/6283
5	H0105	A	1	St. Olavs vei 30	65,2	65/6283
6	H0201	A	2	St. Olavs vei 30	108,1	108/6283
7	H0202	A	2	St. Olavs vei 30	65,2	65/6283
8	H0203	A	2	St. Olavs vei 30	98,9	99/6283
9	H0204	A	2	St. Olavs vei 30	59	59/6283
10	H0205	A	2	St. Olavs vei 30	100,8	101/6283
11	H0301	A	3	St. Olavs vei 30	108,1	108/6283
12	H0302	A	3	St. Olavs vei 30	65,2	65/6283
13	H0303	A	3	St. Olavs vei 30	98,9	99/6283
14	H0304	A	3	St. Olavs vei 30	57,9	58/6283
15	H0305	A	3	St. Olavs vei 30	100,8	101/6283
16	H0401	A	4	St. Olavs vei 30	129,1	129/6283
17	H0402	A	4	St. Olavs vei 30	76,8	77/6283
18	H0403	A	4	St. Olavs vei 30	119,6	120/6283
19	H0404	A	4	St. Olavs vei 30	57,9	58/6283
20	H0405	A	4	St. Olavs vei 30	120,5	121/6283
21	H0101	B	1	St. Olavs vei 24	73,2	73/6283
22	H0102	B	1	St. Olavs vei 24	74,7	75/6283
23	H0103	B	1	St. Olavs vei 24	77,1	77/6283
24	H0104	B	1	St. Olavs vei 24	94,8	95/6283

25	H0201	**B**	2	St. Olavs vei 24	104,7	**105/6283**
26	H0202	**B**	2	St. Olavs vei 24	73,3	**73/6283**
27	H0203	**B**	2	St. Olavs vei 24	74,7	**75/6283**
28	H0204	**B**	2	St. Olavs vei 24	76,5	**77/6283**
29	H0301	**B**	3	St. Olavs vei 24	106	**106/6283**
30	H0302	**B**	3	St. Olavs vei 24	73,3	**73/6283**
31	H0303	**B**	3	St. Olavs vei 24	74,7	**75/6283**
32	H0304	**B**	3	St. Olavs vei 24	76,5	**77/6283**
33	H0401	**B**	4	St. Olavs vei 24	173,4	**173/6283**
34	H0402	**B**	4	St. Olavs vei 24	123,6	**124/6283**
35	H0403	**B**	4	St. Olavs vei 24	120,3	**120/6283**
36	H0404	**B**	4	St. Olavs vei 24	133,1	**133/6283**
37	H0101	**C**	1	St. Olavs vei 28	103,5	**104/6283**
38	H0102	**C**	1	St. Olavs vei 28	83,1	**83/6283**
39	H0103	**C**	1	St. Olavs vei 28	77,1	**77/6283**
40	H0104	**C**	1	St. Olavs vei 28	47,3	**47/6283**
41	H0105	**C**	1	St. Olavs vei 28	70,6	**71/6283**
42	H0201	**C**	2	St. Olavs vei 28	103,6	**104/6283**
43	H0202	**C**	2	St. Olavs vei 28	83,1	**83/6283**
44	H0203	**C**	2	St. Olavs vei 28	77,2	**77/6283**
45	H0204	**C**	2	St. Olavs vei 28	47,3	**47/6283**
46	H0205	**C**	2	St. Olavs vei 28	84,8	**85/6283**
47	H0301	**C**	3	St. Olavs vei 28	103,6	**104/6283**
48	H0302	**C**	3	St. Olavs vei 28	125,1	**125/6283**
49	H0303	**C**	3	St. Olavs vei 28	162,3	**162/6283**
50	H0304	**C**	3	St. Olavs vei 28	84,8	**85/6283**
51	H0401	**C**	4	St. Olavs vei 28	124,1	**124/6283**
52	H0402	**C**	4	St. Olavs vei 28	104,3	**104/6283**
53	H0101	**D**	1	St. Olavs vei 26	71,6	**72/6283**
54	H0102	**D**	1	St. Olavs vei 26	48,4	**48/6283**
55	H0103	**D**	1	St. Olavs vei 26	33	**33/6283**
56	H0104	**D**	1	St. Olavs vei 26	84,7	**85/6283**
57	H0105	**D**	1	St. Olavs vei 26	76,1	**76/6283**
58	H0201	**D**	2	St. Olavs vei 26	83,3	**83/6283**
59	H0202	**D**	2	St. Olavs vei 26	33,2	**33/6283**
60	H0203	**D**	2	St. Olavs vei 26	84,7	**85/6283**
61	H0204	**D**	2	St. Olavs vei 26	80,9	**81/6283**
62	H0205	**D**	2	St. Olavs vei 26	71,9	**72/6283**
63	H0301	**D**	3	St. Olavs vei 26	83,4	**83/6283**
64	H0302	**D**	3	St. Olavs vei 26	120,7	**121/6283**
65	H0303	**D**	3	St. Olavs vei 26	81	**81/6283**
66	H0304	**D**	3	St. Olavs vei 26	71,7	**72/6283**
67	H0401	**D**	4	St. Olavs vei 26	124,3	**124/6283**
68	H0402	**D**	4	St. Olavs vei 26	135	**135/6283**
69	H0403	**D**	4	St. Olavs vei 26	94,9	**95/6283**
70	H0404	**D**	4	St. Olavs vei 26	105,2	**105/6283**
71	Bodseksjon i kjelleren					**1/6283**
SUM 70 stk					**6279,6 m²**	**6283/6283**

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

I parkeringskjelleren er det avsatt 4 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele vedkommende en HC plass. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte.
Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Felleskostnader

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

fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.

- Vinduer og glass i dører som ikke naturlig kan nåes eller som ikke kan pusses fra innsiden av leiligheten er å betrakte som en del av fasaden. Vask og puss av disse skal derfor betraktes som sameiets ansvar.

- Boligseksjonene dekker alle utgifter knyttet til søppelrom og tekniske anlegg/ventilasjonsanlegg som kun kan benyttes av boligseksjonene.

- Drift, vedlikehold og fornyelse av heisene tilknyttet boligseksjonene dekkes av boligseksjonene.

- Seksjonseier som har rett til parkeringsplass betaler felleskostnader pr garasjeplass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.
    - Næringseksjon 71 inneholder boder i kjelleretasjen. Styre kan fastsette at disse betaler felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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

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

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.
Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Registrering av sameiere

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

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

§ 6
Styret

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

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

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

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

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

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

§ 8
Sameiermøtet

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

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

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

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

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

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10
Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

§ 11
Sameiermøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

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

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

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

§ 15
Erstatning

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

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

§ 16
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 17
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 18
Særskilte bestemmelser for utbygger/selger i utbyggingsperioden.

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

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOBIENBORG HAGE

(Vedtatt i årsmøte 18.9. 2018)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. (Avfallsstasjonen / søppelrommet) er ikke dimensjonert for å ta opp slike mengder. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

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

Det er merket gjesteparkeringsplasser i P.kjelleren.

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

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

Husdyr
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overholdelse av fastsatte boregler

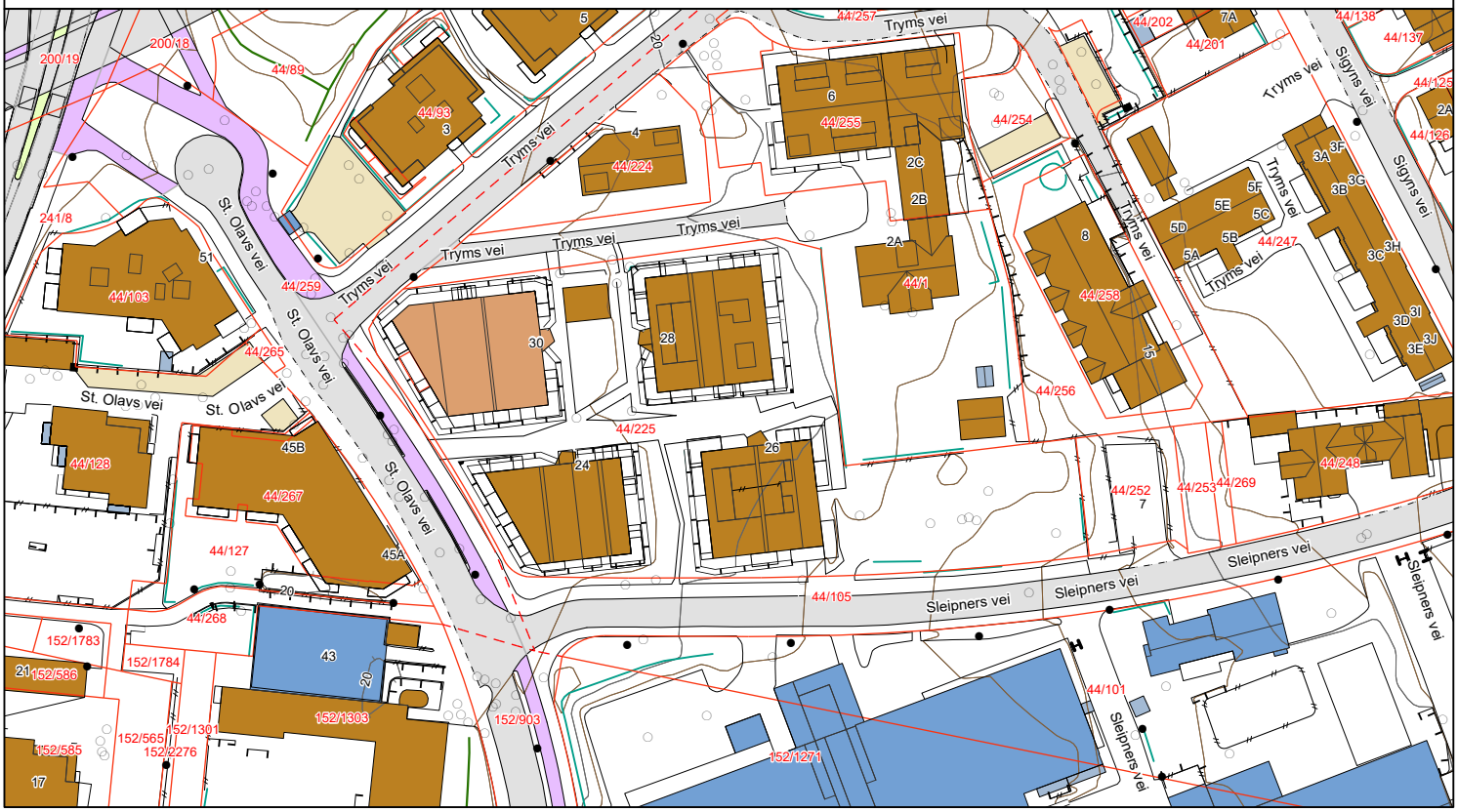
Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

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

Oversiktskart

Adresse: **St. Olavs vei 30, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/225/0/13**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5698 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.02.2025



Matrikkelkart

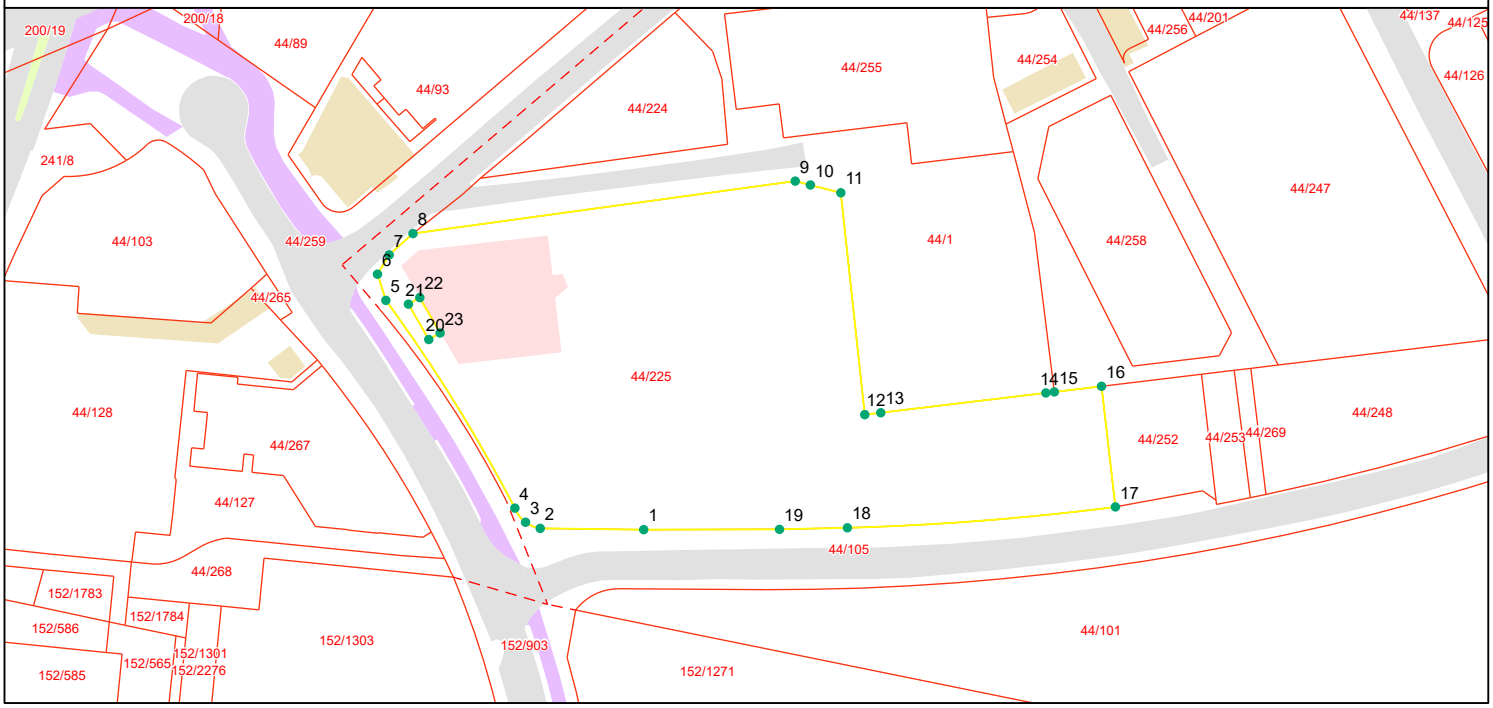
Adresse: **St. Olavs vei 30, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/225/0/13**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5679 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5679 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467539.36	89333.69	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	19.32	0
2	6467539.6	89314.37	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3	6.012
3	6467540.74	89311.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.35	6.014
4	6467543.38	89309.64	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	45.75	0
5	6467582.24	89285.56	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.14	0
6	6467587.13	89283.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.22	0
7	6467590.74	89286.18	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.97	0
8	6467594.73	89290.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	72.03	0
9	6467604.54	89361.98	Jord	Rør	Totalstasjon	10	2.92	0
10	6467603.82	89364.81	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.87	0
11	6467602.36	89370.49	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	41.73	0
12	6467560.87	89374.95	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.01	0
13	6467561.23	89377.94	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	31.05	0
14	6467564.93	89408.77	Jord	Rør	Totalstasjon	10	1.59	0
15	6467565.12	89410.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.88	0
16	6467566.18	89419.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.71	0
17	6467543.61	89421.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	50.21	501.705
18	6467539.71	89371.72	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	12.68	0
19	6467539.41	89359.04	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	25.36	0
20	6467574.92	89293.57	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.63	0
21	6467581.54	89289.77	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0
22	6467582.76	89291.89	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.63	0
23	6467576.14	89295.69	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0

Matrikkelkart

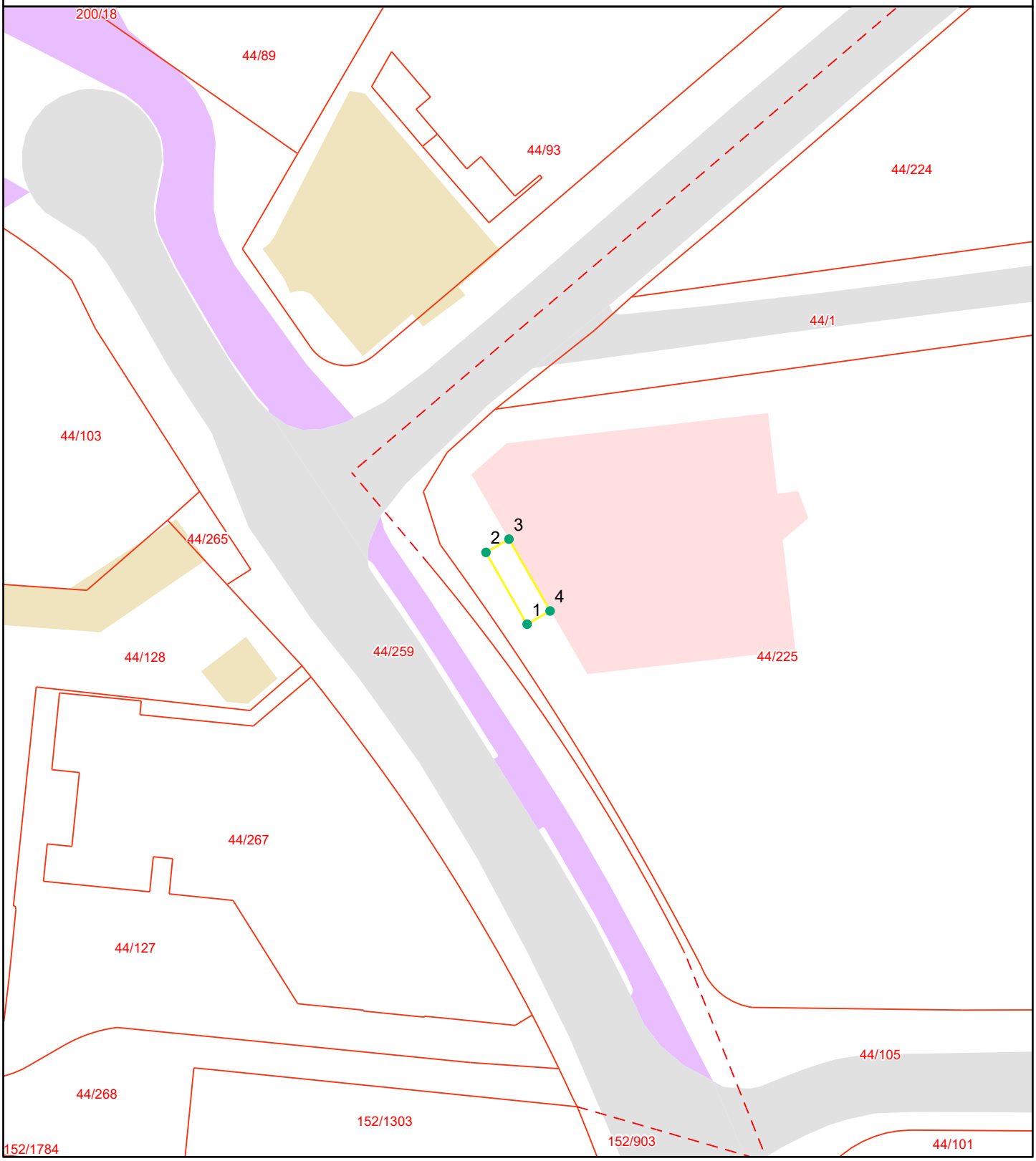
Adresse: **St. Olavs vei 30, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/44/225/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 19 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 19 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467574.92	89293.57	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.63	0
2	6467581.54	89289.77	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0
3	6467582.76	89291.89	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.63	0
4	6467576.14	89295.69	Annen terrengdetalj	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.45	0

St. Olavs vei 30

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen i Kristiansand (1-10...	3 min
99 elever, 9 klasser	0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	5 min
429 elever, 21 klasser	0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole ...	7 min
191 elever, 11 klasser	0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	19 min
373 elever, 28 klasser	1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	3 min
454 elever, 32 klasser	0.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	4 min
Akademiet vgs Kristiansand	20 min
180 elever	1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oddemarka	2 min
Totalt 23 ulike linjer	0.2 km
Kristiansand stasjon	9 min
Linje F5	3.6 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	3 min
32 barn	0.2 km
Lund barnehage (1-5 år)	10 min
38 barn	0.8 km
Bispegra barnehage (1-5 år)	11 min
58 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	8 min
Joker Oddernesveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	6 min
Apotek 1 Lund	15 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Oddemarka skole	4 min
Badmintonsenteret flerbrukshall	5 min
Spicheren Treningssenter	10 min
Fresh Fitness Lund	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Olavs vei 30, 4631 Kristiansand S
Gnr. 44, Bnr. 225, Snr. 13 og Gnr. 225, Bnr. 71, Snr. 71, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250095

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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