PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ST. OLAVS VEI 45B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260071

Selger 1 navn
Anders Prytz

Gateadresse
St. Olavs vei 45B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260071

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

Beskrivelse: Sett sølvkre nede i parkeringskjeller og bod. Og en sjelden gang på bad

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av slitt viftelager etter anbefaling av tekniker som var på besøk iht serviceplan for sameie

Arbeid utført av: Ulstein Blikk- og ventilasjonsentreprenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært kontroll på ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader som er koblet opp til sameiets strømnettverk. Egen strømmåler og faktura for lading

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

Document reference: 131260071

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

Beskrivelse: Det er planlagt ombygging på studentboligene på St Olavs Vei 43. Men disse boligene er på motsatt side av eiendommen og bør ikke påvirke solforhold, tilgang eller boligen på noe vis.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 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

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: Sett sølvkre i felleskjeller / garasje

Document reference: 131260071

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Prytz	50a673206a375a048779 91564c7ca054cad225de	13.03.2026 14:52:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260071

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 I KRISTIANSAND KOMMUNE
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet St. Olavs vei 45, Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 44, bnr. 127 og 267 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 1 bygg med til sammen 26 selveierleiligheter som har et samlet ca. bruksareal på 1747 m^2.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong og/eller terrasse som en del av seksjonen.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Bolig nr	Adresse:	Areal BRA m^2	Sameie-brøk
PLAN 1					
1	A_H0104	H0104	St. Olavs vei 45B	58,4	58/1747
2	A_H0103	H0103	St. Olavs vei 45B	63,2	63/1747
3	A_H0102	H0102	St. Olavs vei 45B	51,4	51/1747
4	A_H0101	H0101	St. Olavs vei 45B	60,7	61/1747
5	B_H0103	H0103	St. Olavs vei 45A	74,4	74/1747
6	B_H0102	H0102	St. Olavs vei 45A	59,6	60/1747
7	B_H0101	H0101	St. Olavs vei 45A	57,7	58/1747
PLAN 2					
8	A_H0204	H0204	St. Olavs vei 45B	63,4	63/1747
9	A_H0203	H0203	St. Olavs vei 45B	63,2	63/1747
10	A_H0202	H0202	St. Olavs vei 45B	51,4	51/1747
11	A_H0201	H0201	St. Olavs vei 45B	60,8	61/1747
12	B_H0203	H0203	St. Olavs vei 45A	83,5	84/1747
13	B_H0202	H0202	St. Olavs vei 45A	59,6	60/1747
14	B_H0201	H0201	St. Olavs vei 45A	57,7	58/1747
PLAN 3					
15	A_H0304	H0304	St. Olavs vei 45B	63,4	63/1747
16	A_H0303	H0303	St. Olavs vei 45B	63,2	63/1747
17	A_H0302	H0302	St. Olavs vei 45B	51,4	51/1747
18	A_H0301	H0301	St. Olavs vei 45B	60,8	61/1747
19	B_H0302	H0302	St. Olavs vei 45A	83,5	84/1747
20	B_H0301	H0301	St. Olavs vei 45A	118,8	119/1747
PLAN 4					
21	A_H0404	H0404	St. Olavs vei 45B	63,4	63/1747
22	A_H0403	H0403	St. Olavs vei 45B	63,2	63/1747
23	A_H0402	H0402	St. Olavs vei 45B	51,4	51/1747
27	A_H0401	H0401	St. Olavs vei 45B	60,7	61/1747
25	B_H0402	H0402	St. Olavs vei 45A	83,5	84/1747
26	B_H0401	H0401	St. Olavs vei 45A	118,8	119/1747
26 stk				1747,1 m^2	1747/1747

Alle seksjoner/leiligheter skal ha en bod og en p-plass i sameiets garasjekjeller. Disse organiseres som tilleggsareal til seksjonen. Tildeling av boder og p-plasser gjøres av utbygger før overtakelsen finner sted. En seksjon kan ha flere boder og p-plasser. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det. Bruksrett av tilleggsarealer, boder og parkeringsplasser kan ikke selges ut av sameiet.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom vilkårene i punkt 2.5 er tilstede.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet St. Olavs vei 45 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. (eierseksjonsloven er under oppdatering for kortidsutleie og har til formål å stramme inn på kortidsutleie i boligsameier)

Kortidsutleie som er sammenhengende utleie inntil 30 dager, begrenses til maksimalt 60 dager pr. kalenderår pr. seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er utarbeidet system for ladning av el. biler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter et beløp pr p-plass pr md. Dette skal dekke driften av p-plassene.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret kan ha mellom tre og fem styremedlemmer. En av disse styremedlemmene skal være styreleder

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Disse bør være stedfortreder for den enkelte valgte styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Sameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. 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, Jf. *tidligere* lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

§1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr da dette tilkaller måker/rotter og mus. Søppel skal legges i anviste rennovasjonsbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflyttning plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten samtykke fra naboer er det ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det samme gjelder spyling og vasking av veranda. Dette gjelder for de som har naboer i etasje under seg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§3 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§4 NATTERO

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24:00 og kl 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Støy knyttet til oppusssing tillates kun i tidsrommet 08:00 – 21:00.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§5 PARKERING

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i parkeringsanlegget. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester til beboerne.

§6 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§7 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

§8 DIVERSE

Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp utvendige persienner, hekk, levegg eller lignende for å avgrense balkong, skal dette gjøres i samsvar med styret og naboer. Leveggen eller skjermingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.

Parabol/antenne er det ikke lov å montere på husveggen.
Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kull er ikke tillatt. Utvis varsomhet.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

Vedtak, avtaler, praktisk info mm.

Vedtak i Sameiet

Ensartet skilting, postkasser, inngangsdør, skilt ved dør til seksjoner.
Skiltpakke bestilles ved styreleder. Pris kr 690,-

Utvendig solskjerming, sunnscreens, mm. Løsning og leverandør er valgt.
Markiser under verandaer, mm. Løsning og leverandør er valgt.
Mer info ved henvendelse til styreleder.

Frosting av glass på verandaer. Løsning og leverandør er valgt.
Mer info ved henvendelse til styreleder.

Lading av El-biler i P-kjeller.
Det skal kun lades via godkjent system, Zaptec. **Lading fra stikk i egen bod er ikke lov.**
Sameiet har bygget ut grunnstrukturen i P-kjelleren, så alle skal ha mulighet for å etablere Zaptec ladesystem for El-biler.
Selve Zaptec lade systemet koster kr 25.000,- (+ evt frakt kr 400,-) ferdig tilkoblet på sameiets grunnstruktur. (Pris på Zaptec er fra 2019. Eksakt pris må derfor innhentes).
Det er Oneco som leverer og installerer. Bestilling gjøres via Styreleder.

Kikkhull i ytterdør!
Våre ytterdøre er branndøre, og det kreves sertifisert montør for å få et kikkhull.
Vi har avtale med Norlock som er godkjent montør.
Kan bestilles ved styreleder.
Vi presisere at den enkelte beboer kan ikke montere disse selv!

Brudd på Husordensregler.
Styret vil varsle seksjonseier og leietakere ved brudd på husordensreglene.
Der vil etter 3 skriftlige varsler om brudd på husordensregler kunne bli fremmet krav om utkastelse av leietagere / tvangssalg.

Avtaler for Sameiet

Vaktmester. Hålands vaktmesterservice As.
Vakt telefon hele døgnet: 907 78 234 (ved akutt assistanse, vannlekkasje etc.)
Vaktmester på bygget, Espen telefon (07:00-17:00) 988 58 029
Espen kan på forespørsel bistå seksjonseiere med praktiske oppgaver.
Pris kr 525,- + mva pr time.

Elektriker. Oneco (tidligere Sønnico).
Sameiet har service og vedlikeholdsavtale med Oneco.
Seksjonseierene har anledning til å benytte seg av de samme prisene som sameiet har oppnådd.
Sameiets kontaktperson ved Oneco er Arne Mydland, telefon 958 78 200.
Mail: arne.mydland@oneco.no

Ekstra nøkler, brikke/portåpner bestilles via Styreleder.

Det er kun Styret ved Styreleder som har anledning til å bestille tjenester på vegne av Sameiet!
Oppdages det feil og mangler i fellesområdene kontaktes Styreleder omgående.

Praktisk info mm.

Søppelanlegg. Sameiet benytter de nedgravde søppeldunkene og dunkene for glass og metal, som er plassert utenfor gjerdet til nr 47, mellom nr 45B og 51.
Søppel som ikke får plass i innmatingsskuffen i det nedgravde anlegget må deles opp i mindre biter.
Pass på at ikke ting setter seg fast i innmatingsskuffen. Alternativt lever større emner direkte på gjenvinningsstasjonen.
Brikker for de nedgravde søppeldunkene bestilles ved Avfall Sør. Avfallsor.no

Parkering. Beboer, gjester og leverandører må parkere i vår P-kjeller.
Sameiet har i P-kjelleren 5 plasser som er forbeholdt gjester til beboerne.
Vi har ikke anledning til å parkere på p-plassen innenfor gjerdet til nr 47.

Sameiets ytterdører og kjøreport skal til enhver tid være låst / lukket.
Viktig å være restriktiv med hvem som lukkes inn i bygget.
Ikke lukk inn folk som ikke skal til deg selv. Det gjelder blomster- og pizzabud, loddselgere, innsamlingsfolk, håndverkere mm. Ikke gi folk adgang til bygget uten å følge dem.
Når man ankommer eller forlater bygget via hovedinngangene, stopp opp og se til at døren lukkes uten at noen sniker seg inn.
Ved inn- og utkjøring av P-kjeller, stopp opp og se til at porten lukkes, og at ingen kommer inn.

Fellesbod er merket med 'Sameiet' og ligger i bakkant av handicap/gjesteparkeringsplass i p-kjeller.
Fellesboden skal til en hver tid være avlåst. Den låses opp med husnøkkel.
Her vil der være en del redskap for hagen, stiger, sekkevogn, vannslange, nøkkel til vannkraner ved inngang A og B. Dette kan lånes og benyttes av beboerne, på bygget.
Her ligger der også bio-poser for avfall.

Brannvarslingsanlegget!
Alle leiligheter har en sensor plassert i stue/kjøkken. Disse er innstilt til å tåle maks røyk før de utløser alarm.
Noen leiligheter har sensor i gang ved soverom, der hvor det er dør mellom gang og kjøkken. Disse er mer sensitive i innstilling, og skal være det. Det anbefales derfor å holde dør til gang og soverom lukket i forbindelse med heftig matlaging.

Når/hvis brannalarmen utløses, og dere vet det er på grunn av aktivitet i egen leilighet som ikke skyldes brann, må dere øyeblikkelig begi dere ut i oppgang og avstille alarmen, som beskrevet nedenfor.
Kommer dere ut i oppgang og hører alarm ifra andre leiligheter, er dere enten for sen med avstilling, eller så er det ikke leiligheten deres som har utløst alarmen.

Er dere sikker på det er dere som har utløst alarm, at det er falsk alarm, og dere er for sen med avstilling, ringer dere 110 og opplyser at det er falsk alarm, oppgir grunn osv. Brannvesenet kommer og tilbakestiller anlegget, uten at det foretas full utrykning.

Ved alarm gjør følgende:
Skulle alarmen gå i egen leilighet, og det *ikke* brenner skal alarm avbestilles i løpet av 120 sek. Knapp for dette finnes i hver etasje, 1 etasje ved inngangsdør, 2-4 etasje ved siden av el-skap i oppgang.
I 1 etasje er det rød knapp med tekst: 'Avstill klokker', og deretter grønn knapp for 'Tilbakestill'.
I 2-4 etasje, hold knappen inne til alarmen stopper. (Gul knapp)

På tavle ved inngang i 1 etasje, er det en svart plast nøkkel. Den skal alltid stå i tavlen, i vannrett posisjon.
I 2-4 etasje er det bare en gul knapp så det sier seg selv.

Se foto nedenfor:





Blir ikke alarmen avstilt, må alle møte ved inngang B på utsiden, til situasjonen er avklart!

Kontakt info Styret

Styreleder: Morten Brandt telf. 905 71 025 mail: morten.brandt.no@gmail.com
Styremedlem: Jens Arne Mosland telf. 916 80 064 mail: mosland.ja@outlook.com
Styremedlem: Linn Flaten telf: 959 30 201 mail: linn.flaten@uia.no

1 Varamedlem: Trond Fekjær telf: 900 92 516 mail: trond.fekjaer@outlook.com
2 Varamedlem: Liv Tenningen telf: 918 73 529 mail: l.tenningen@gmail.com

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

Vedtak, avtaler, praktisk info mm.

Vedtak i Sameiet

Ensartet skilting, postkasser, inngangsdør, skilt ved dør til seksjoner.
Skiltpakke bestilles ved styreleder. Pris kr 690,-

Utvendig solskjerming, sunnscreens, mm. Løsning og leverandør er valgt.
Markiser under verandaer, mm. Løsning og leverandør er valgt.
Mer info ved henvendelse til styreleder.

Frosting av glass på verandaer. Løsning og leverandør er valgt.
Mer info ved henvendelse til styreleder.

Lading av El-biler i P-kjeller.
Det skal kun lades via godkjent system, Zaptec. **Lading fra stikk i egen bod er ikke lov.**
Sameiet har bygget ut grunnstrukturen i P-kjelleren, så alle skal ha mulighet for å etablere Zaptec ladesystem for El-biler.
Selve Zaptec lade systemet koster kr 25.000,- (+ evt frakt kr 400,-) ferdig tilkoblet på sameiets grunnstruktur. (Pris på Zaptec er fra 2019. Eksakt pris må derfor innhentes).
Det er Oneco som leverer og installerer. Bestilling gjøres via Styreleder.

Kikkhull i ytterdør!
Våre ytterdøre er branndøre, og det kreves sertifisert montør for å få et kikkhull.
Vi har avtale med Norlock som er godkjent montør.
Kan bestilles ved styreleder.
Vi presisere at den enkelte beboer kan ikke montere disse selv!

Brudd på Husordensregler.
Styret vil varsle seksjonseier og leietakere ved brudd på husordensreglene.
Der vil etter 3 skriftlige varsler om brudd på husordensregler kunne bli fremmet krav om utkastelse av leietagere / tvangssalg.

Avtaler for Sameiet

Vaktmester. Hålands vaktmesterservice As.
Vakt telefon hele døgnet: 907 78 234 (ved akutt assistanse, vannlekkasje etc.)
Vaktmester på bygget, Espen telefon (07:00-17:00) 988 58 029
Espen kan på forespørsel bistå seksjonseiere med praktiske oppgaver.
Pris kr 525,- + mva pr time.

Elektriker. Oneco (tidligere Sønnico).
Sameiet har service og vedlikeholdsavtale med Oneco.
Seksjonseierene har anledning til å benytte seg av de samme prisene som sameiet har oppnådd.
Sameiets kontaktperson ved Oneco er Arne Mydland, telefon 958 78 200.
Mail: arne.mydland@oneco.no

Ekstra nøkler, brikke/portåpner bestilles via Styreleder.

Det er kun Styret ved Styreleder som har anledning til å bestille tjenester på vegne av Sameiet!
Oppdages det feil og mangler i fellesområdene kontaktes Styreleder omgående.

Praktisk info mm.

Søppelanlegg. Sameiet benytter de nedgravde søppeldunkene og dunkene for glass og metal, som er plassert utenfor gjerdet til nr 47, mellom nr 45B og 51.
Søppel som ikke får plass i innmatingsskuffen i det nedgravde anlegget må deles opp i mindre biter. Pass på at ikke ting setter seg fast i innmatingsskuffen. Alternativt lever større emner direkte på gjenvinningsstasjonen.
Brikker for de nedgravde søppeldunkene bestilles ved Avfall Sør. Avfallsor.no

Parkering. Beboer, gjester og leverandører må parkere i vår P-kjeller.
Sameiet har i P-kjelleren 5 plasser som er forbeholdt gjester til beboerne.
Vi har ikke anledning til å parkere på p-plassen innenfor gjerdet til nr 47.

Sameiets ytterdører og kjøreport skal til enhver tid være låst / lukket.
Viktig å være restriktiv med hvem som lukkes inn i bygget.
Ikke lukk inn folk som ikke skal til deg selv. Det gjelder blomster- og pizzabud, loddselgere, innsamlingsfolk, håndverkere mm. Ikke gi folk adgang til bygget uten å følge dem.
Når man ankommer eller forlater bygget via hovedinngangene, stopp opp og se til at døren lukkes uten at noen sniker seg inn.
Ved inn- og utkjøring av P-kjeller, stopp opp og se til at porten lukkes, og at ingen kommer inn.

Fellesbod er merket med 'Sameiet' og ligger i bakkant av handicap/gjesteparkeringsplass i p-kjeller.
Fellesboden skal til en hver tid være avlåst. Den låses opp med husnøkkel.
Her vil der være en del redskap for hagen, stiger, sekkevogn, vannslange, nøkkel til vannkraner ved inngang A og B. Dette kan lånes og benyttes av beboerne, på bygget.
Her ligger der også bio-poser for avfall.

Brannvarslingsanlegget!
Alle leiligheter har en sensor plassert i stue/kjøkken. Disse er innstilt til å tåle maks røyk før de utløser alarm.
Noen leiligheter har sensor i gang ved soverom, der hvor det er dør mellom gang og kjøkken. Disse er mer sensitive i innstilling, og skal være det. Det anbefales derfor å holde dør til gang og soverom lukket i forbindelse med heftig matlaging.

Når/hvis brannalarmen utløses, og dere vet det er på grunn av aktivitet i egen leilighet som ikke skyldes brann, må dere øyeblikkelig begi dere ut i oppgang og avstille alarmen, som beskrevet nedenfor.
Kommer dere ut i oppgang og hører alarm ifra andre leiligheter, er dere enten for sen med avstilling, eller så er det ikke leiligheten deres som har utløst alarmen.

Er dere sikker på det er dere som har utløst alarm, at det er falsk alarm, og dere er for sen med avstilling, ringer dere 110 og opplyser at det er falsk alarm, oppgir grunn osv. Brannvesenet kommer og tilbakestiller anlegget, uten at det foretas full utrykning.

Ved alarm gjør følgende:
Skulle alarmen gå i egen leilighet, og det *ikke* brenner skal alarm avbestilles i løpet av 120 sek. Knapp for dette finnes i hver etasje, 1 etasje ved inngangsdør, 2-4 etasje ved siden av el-skap i oppgang.
I 1 etasje er det rød knapp med tekst: 'Avstill klokker', og deretter grønn knapp for 'Tilbakestill'.
I 2-4 etasje, hold knappen inne til alarmen stopper. (Gul knapp)

På tavle ved inngang i 1 etasje, er det en svart plast nøkkel. Den skal alltid stå i tavlen, i vannrett posisjon.
I 2-4 etasje er det bare en gul knapp så det sier seg selv.

Se foto nedenfor:





Blir ikke alarmen avstilt, må alle møte ved inngang B på utsiden, til situasjonen er avklart!

Kontakt info Styret

Styreleder: Morten Brandt telf. 905 71 025 mail: morten.brandt.no@gmail.com
Styremedlem: Jens Arne Mosland telf. 916 80 064 mail: mosland.ja@outlook.com
Styremedlem: Linn Flaten telf: 959 30 201 mail: linn.flaten@uia.no

1 Varamedlem: Trond Fekjær telf: 900 92 516 mail: trond.fekjaer@outlook.com
2 Varamedlem: Liv Tenningen telf: 918 73 529 mail: l.tenningen@gmail.com

Boligopplysninger:

Sameiet St. Olavs Vei 45		Vår ref.:	285/8	Fødselsdato eier:	19.10.2000
St. Olavs vei 45 B		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	30.03.1998
4631 KRISTIANSAND		Eiere:	Anders Prytz, Linn Victoria Prytz		
Organisasjonsnr:	822 074 812	Seksjonsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:		3 697
Felleskostnader:	Driftskostnader	1 732
	Avdrag felleslån	95
	Renter felleslån	90
Tilleggsytelser:	Vann-avløp abonnement	368
	Tv/Internett	629
	Renovasjon abonnement	403
	Ventilasjon	105
Objekt:	Parkeringsplass (124 - 3)	275

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	14 643	Gjeld siste årsoppg.:	14 961
Klient ajourf. lån:	263 582,01	Klient gj. s. årsoppg.:	254 342

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 30008303629, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 13.04.2026: 248 939
Andel av saldo: 14 643
(siste termin 18.06.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Arne Tenningen
Adresse: St. Olavs vei 45 A
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 91636024
E-post: stolavsvei45@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	14 961	Andre inntekter:	150
Annen formue:	4 838	Utgifter:	1 241		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 44/267 - seksjon:8
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet St. Olavs Vei 45	Vår ref.:	285/8	Fødselsdato eier:	19.10.2000
St. Olavs vei 45 B	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	30.03.1998
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Anders Prytz, Linn Victoria Prytz		
Organisasjonsnr: 822 074 812				

9: Forsikring

Forsikret i:	Landkreditt Forsikring AS	Polisenr:	35123059

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet St. Olavs Vei 45

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026, kl. 19:00
Sted: AK28.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Det var ingen saker fra styret.

5. Saker fra eierne

Det var ingen saker fra eierne.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 60.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Arne Tenningen
Styremedlem, Trond Fekjær
Styremedlem, Marit Reme
Varamedlem, Hanne Tobiassen

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Arne Tenningen, gjenvalg

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år foreslås:

Trond Fekjær, gjenvalg

Marit Reme, ikke på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Hanne Tobiassen ble valgt for 2 år forrige årsmøte og er ikke på valg

Forslag til vedtak: Hanne Tobiassen, ikke på valg

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Styret foreslå ar det ikke velges valgkomite.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet St. Olavs Vei 45 mandag 20.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet St. Olavs Vei 45 2025

Sameiet St. Olavs Vei 45 (org. nr: 822074812) 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 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Landkreditt Forsikring AS. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Arne Tenningen, St. Olavs vei 45 A
Styremedlem, Trond Fekjær, St. Olavs vei 45 A
Styremedlem, Marit Reme, St. Olavs vei 45 A
Varamedlem, Hanne Tobiassen, St. Olavs vei 45 B

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt 8 styremøter i 2025 og har arrangert en fellesdugnad for utvendig rydding og
vedlikehold i tillegg til feiing av garasje før spyling.

Det er avholdt ett ekstraordinært årsmøte for valg av revisor.

Styret har hatt løpende oppfølging av leverandøravtaler (vannsystem, elektro, heis, mm.) samt bidratt ved servicebesøk på teknisk utstyr i bygget både i fellesarealer og i enkelte seksjoner.

Sameiets økonomi er bedret 2025 sammenlignet med 2024 dels grunnet lavere utgifter til service og vedlikehold og dels økning i innbetaling av fellesutgifter. Innbetaling av fellesutgifter ble justert i 6 mnd. for inndeknng av filter i byggets varmtvannsystem.

Sameiets inntekter er økt med ca. 200.000, utgiftene med ca. 20.000 som har gitt en resultatforbedring på ca. 180.000 i forhold til 2024. Driftsresultat for 2025 er på 115.085 mens årsresultatet inkl. finanskostnader er på 98.102-

Det er gjennomført 2 utvendig vask av vinduer og 1 vask av glasstak i 4. etg.

Sameiet har inngått avtaler om Norgespris på både fellesstrøm og fjernvarme som forventes å gi vesentlig besparelser i 2026.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

For å forhindre hyppig feil på varmtvannsmålere i de enkelte seksjoner og som skyldes avleiring i vannrør, er det installert et filter i sirkulasjonskrets for varmtvann i bygget. Dette filteret vil fange opp partikler i varmtvann slik at disse ikke påvirker varmtvannsmålere i de enkelte seksjonene.

I garasjeanlegg er det skiftet takarmaturer der disse har feilet. I tillegg er det skiftet ut bl.a. fjærer i garasjeport. Garasjeporten er opprinnelig dimensjonert for antall leiligheter i vårt bygg slik at det ikke er tatt høyde for garasjene knyttet til St. Olavs vei 47, noe som medfører større slitasje på porten enn planlagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatrapport klient 285 Sameiet St. Olavs Vei 45

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		612 029	555 555	670 000	576 450
Inndekning av renter/avdrag felleslån		38 744	39 338	37 606	36 421
Inndekning av kommunale avgifter		272 901	149 164	170 000	289 000
Innbetalt kabel TV/Internett		201 318	181 220	180 000	207 000
Inntekt garasjer		95 700	95 700	95 700	95 700
Andre leieinntekter	1	32 240	26 520	32 500	33 000
Oppvarming		189 970	189 332	180 000	161 000
Andre driftsinntekter	2	51 751	47 050	47 400	42 000
Sum inntekter		**1 494 653**	**1 283 879**	**1 413 206**	**1 440 571**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	8 250	7 875	8 400	6 000
Styrehonorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		42 210	37 749	41 000	43 000
Rådgivningstjenester		1 550	0	0	0
Vaktmestertjenester		114 360	111 030	115 000	119 000
Vakthold		8 639	8 036	8 400	10 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	5 640	5 640	5 640	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	6	226 086	303 416	252 500	213 000
Kabel-tv/Internett		203 150	181 071	185 000	207 000
Forsikring		79 308	69 358	78 000	84 000
Kommunale avgifter		296 229	269 169	295 000	289 000
Strøm		67 170	65 969	70 000	56 000
Oppvarming	7	231 832	225 655	225 000	192 000
Renhold, fellesareal		37 187	17 522	20 000	39 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 009	209	2 000	0
Andre driftsutgifter	8	4 841	4 939	11 000	8 000
Sum driftskostnader		**1 367 460**	**1 347 637**	**1 356 940**	**1 311 640**
Driftsresultat		**127 193**	**-63 758**	**56 266**	**128 931**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 655	4 441	4 030	4 000
Annen finansinntekt		1 511	1 737	2 000	2 000
Rentekostnad		21 149	23 831	19 521	16 742
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-16 983**	**-17 653**	**-13 491**	**-10 742**
Årsresultat	**9**	**110 210**	**-81 411**	**42 775**	**118 189**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-110 210	81 411	42 775	118 189
Sum disponering av resultat		**-110 210**	**81 411**	**42 775**	**118 189**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	11	525 000	525 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**525 000**	**525 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 269	43 881
Forskuttering for andelseiere		1 153	0
Andre fordringer	12	58 153	60 251
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		93 514	74 497
Sum omløpsmidler	**9**	**205 089**	**178 628**
SUM EIENDELER		**730 089**	**703 628**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		110 958	110 958
Årets resultat		110 210	0
Sum egenkapital	**10**	**221 168**	**110 958**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	254 343	275 551
Garasje innskudd		195 760	195 760
Sum langsiktig gjeld		**450 103**	**471 311**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 687	8 277
Leverandørgjeld		54 477	112 320
Påløpne renter		654	762
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**58 818**	**121 359**
Sum gjeld		**508 921**	**592 670**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**730 089**	**703 628**

Sameiet St. Olavs Vei 45

09.03.2026

(Signert elektronisk)

Arne Tenningen	Trond Fekjær	Marit Reme
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder service ventilasjon.

Note 2 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av kr 39 643,- som gjelder ladestrøm el-kjøretøy og kr 12 108,- gjelder gjennomkjøring p-kjeller.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	8 250	7 875
Sum	**8 250**	**7 875**

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

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
Sum	**40 000**	**40 000**

Det har ikke vært utbetalt godtgjørelse til styret ut over styrehonorar.

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	8 281	11 806
6601 Garasje Vedlikehold	22 865	10 368
6603 Vedlikehold vvs	51 165	6 517
6604 Vedlikehold elektro	17 705	35 655
6605 Vedlikehold utv. anlegg	2 101	944
6608 Service/Vedlikehold heis	34 692	129 058
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	38 042	49 168
6618 Vedlikehold fyring	11 567	19 456
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	35 694	35 694
6630 Brøyting	3 975	4 750
Sum	**226 086**	**303 416**

Note 7 - Oppvarming

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer. Forskjellen utgjør varmetap.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	728	1 555
7770 Bankomkostninger	1 789	1 505
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	449	4
Sum	**4 841**	**4 939**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**57 269**	**158 277**
Årets resultat	110 210	-81 411
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-21 208	-19 597
B. Årets endringer i disponible midler	**89 002**	**-101 008**
C. Disponible midler UB	**146 271**	**57 269**
Omløpsmidler	205 089	178 628
- Kortsiktig gjeld	58 818	121 359
Disponible midler 31.12	**146 271**	**57 269**

.

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	110 958	192 369
Årets resultat	110 210	-81 411
Sum egenkapital 31.12	**221 168**	**110 958**

Note 11 - Anleggsmidler

	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	525 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	525 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	525 000
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
kr 41 764 periodisering av kostnader mot 2026
kr 12 108 fordring Sameiet St.Olavs vei 47
kr 4 281 fordring Klare finans

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**
Lånenummer:	**30008303629**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.90 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 6,85%
Beregnet innfridd:	18.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	351 806
Lånesaldo 01.01:	275 551
Avdrag i perioden:	21 208
Lånesaldo 31.12:	**254 343**
Andelssaldo 01.01:	16 209
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 248
Andelssaldo 31.12:	**14 961**
Sum pantegjeld for lån:	**269 304**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008303629	17	14 961	254 337

Sameiet har ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Inndekning av renter og avdrag kreves derfor inn separat over felleskostnadene fordelt etter den enkeltes andel av fellesgjelden, ikke sameiebrøk

Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Olavs Vei 45.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Olavs Vei 45

Styreleder	Arne Tenningen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Marit Reme (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Trond Fekjær (sign.)	09.03.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet St. Olavs Vei 45

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet St. Olavs Vei 45 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Kristiansand, 10. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-10 15:21:22 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - fb1a42d5-ab89-4fa6-8e63-1da7c156ed09

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

Mandag 07.04.2025 Kl: 18:00
AK28 klubblokale – Sleipners vei

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Arne Tenningen valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Foreslår Marit Reme som referent.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Line Johannesen velges til signering av protokoll sammen med styreleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Styret teller stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling til Årsmøte 2024 godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1 Husordensregler

Opplever at disse reglene ikke er verd papiret det er skrevet på.

Gjelder spesielt utleieleiligheter. Føler meg usikker i min egen leilighet, passer hele tiden på at ytterdøren min er låst etter å ha blitt våknet midt på natten av banking/ hamring og ringing på døren min. Mye gris og søl i oppgang etter festing, uten at det får noen følger for andre enn oss som må gå i disse tilgrisete trappeoppgangene.

Forslag til vedtak: Vi må være sikre på at leietakere er skikkelig informert om husordensreglene ved innflytting.

Styrets innstilling: Styret pålegges å sende ut påminnelse om Husordensregler i løpet av mai samt ved skifte av leietakere.

4.2 Parkeringskjeller

Uønskede gjester/parkeringer. Hvordan kan vi få til en grei løsning ?

Opplever ofte at det er "fremmede" biler som står parkert over lengre tid.

Forslag til vedtak: **Bosatte** som **eier** en parkeringsplass får 1 stk bilde som legges i fronten på bilen til den/de som besøker. Dersom det står biler parkert hvor dette bilde ikke er lagt frem, blir bilen fjernet for bileiers egen regning. Utleiere av park plass har ikke tilgang på gjesteparkering.

Styrets innstilling: Styret fremmer endring i Husordensreglene mht. bruk av gjesteplasser. Styret ønsker ikke å innføre oblat el.l. for kontroll ev. reaksjoner på feilaktig bruk av gjesteplasser.

5. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

5.1 Begrensning av periode for korttidsutleie

Styret foreslår overfor Årsmøtet å begrense total periode for korttidsutleie av seksjoner fra 90 dager til 60 dager som er minimum for sameier. Kortidsutleie er sammenhengende utleie av seksjon med mindre enn 30 dagers varighet. Sammenhengende utleie av seksjon utover 30 dager regnes ikke som kortidsutleie og er ikke omfattet av bestemmelser for kortidsutleie.

Endring legges inn som endring i Sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Vedtektenes seksjon 2.3 utvides med følgende avsnitt:

Kortidsutleie som er sammenhengende utleie inntil 30 dager, begrenses til maksimalt 60 dager pr. kalenderår pr. seksjon.

5.2 Skifte av internett- og TV-leverandør

Sameiet har fått et tilbud fra Telia på internett- og TV-pakke til en pris på kr. 399.- pr. seksjon pr. mnd. Dette er en vesentlig lavere pris enn dagens løsning fra Telenor som etter prisøkning 1.3.2025 koster kr. 664.-. Telia tilbyr 16 faste kanaler og ca. 90 tilvalgskanaler mens Telenor har 12 faste kanaler og ca. 90 tilvalgskanaler.

Standardløsning fra Telia gir 100 Mbps og 50 "poeng" for tilvalgskanaler der hver kanal koster typisk 1 poeng. Hastigheten kan økes til 250, 500, 750 eller 1000 Mbps ved å redusere antall poeng for tilvalgskanaler, alternativt betale individuelt tillegg for økt hastighet. Pakker med 20 poeng for tilvalgskanaler kan kjøpes individuelt til kr. 29.- pr. mnd.

Telia leverer 1 trådløs router og 1 Telia Play dekoder til hver seksjon og sørger for installasjon av disse hos hver enkelt.

Avtalen med Telia har en bindingstid på 5 år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å skifte internett- og TV-leverandør til Telia i samsvar med tilbud fra Telia. Styret bes om å starte prosess med skifte leverandør snarest mulig.

5.3 Avkalkning og rensing av varmtvannsystem i bygget

Det har vært gjentatte tilfeller av at forbruksmålere har stoppet og tilbakeslagsventiler har kilt seg i system for varmtvann / gulvvarme. I tillegg har det vært observert brunt varmtvann i forbindelse med rørleggerarbeid både i teknisk rom og i enkelte seksjoner. Dette er tatt opp med Moi Rør (tidligere Halvard Thorsen) for å finne årsak. Det er betenkelig om det er forurensning i rørsystem som kan føre til utfall av målere og ev. feil i vanntilførsel og gulvvarme slik at det er viktig å få undersøkt dette. Utført vannanalyse viser ingen unormale nivåer av metall i vannsystem. Iflg. rørlegger er det mulig å sette inn filter for å begrense forkalking. Partiklene som er funnet er mest sannsynlig forkalkninger som er løsnet fra rørene. Vi har fått forslag fra Moi Rør om å rense / avkalke anlegget og å sette inn et filter for redusere fremtidige problemer. Antatte kostnader ca. 30.000. Foreslår at vi øker driftsutgiftene med snitt på 250.- pr. mnd i 6 mnd. for å dekke inn dette.

Forslag til vedtak: Driiftsutgiftene økes med snitt 250.- pr. mnd. pr. seksjon. for å sette inn filter som foreslått av Moi Rør. Økningen gjøres gjeldende i 6 måneder.

5.4 Bruk av gjesteplasser

Forslag til vedtak: Gjesteplasser er kun for gjester til beboere i Sameiet. Seksjoner som har utleide egne garasjeplasser til andre beboere eller til utenforstående kan ikke bruke gjesteplasser.

6. Styrehonorar

Styret anbefaler å utbetale styrehonorar på kr. 40.000.- samlet til styret for 2024, styret fordeler dette mellom styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40.000.-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Arne Tenningen
Styremedlem, Trond Fekjær
Styremedlem, Marit Reme
Varamedlem, Line Johannessen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Marit Reme (AH0203) valgt for 2 år.

Trond Fekjær (AH0301), ikke på valg, har 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlem er valgt for 2 år:

Hanne Tobiassen, leilighet BH0303, er valgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 2024

SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 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 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Arne Tenningen, St. Olavs vei 45 A
Styremedlem, Trond Fekjær, St. Olavs vei 45 A
Styremedlem, Marit Reme, St. Olavs vei 45 A
Varamedlem, Line Johannessen, St. Olavs vei 45 B

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 8 styremøter i 2024.

Det er gjennomført én fellesdugnad og én dugnad for styret i 2024 med utvendig rydding og
vedlikehold i tillegg til feiing av garasje før spyling.
Styret har hatt løpende oppfølging av leverandøreravtaler (vannsystem, elektro, heis, mm.) samt bidratt ved servicebesøk på teknisk utstyr i bygget både i fellesarealer og i enkelte seksjoner.

Sameiets har hatt svakere økonomi enn budsjettert for 2024 og det er derfor gjennomført 3 justering av fellesutgiftene der siste justering skjer fra 1.2.2025. Av samme årsak er utvendig vask av vinduer utført kun i 1. halvår. Vask av glasstak i 4. etg. er utsatt fra 2024 til 2025.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Garanti fra utbygger Mur i Sør har utløpt og det er gjennomført en avsluttende 5-års befaring der alle påpekte forhold nå er utbedret deriblant utskiftning av belysning i garasje og utskiftning av deler av hekken rundt utvendig fellesareal.

Som det fremgår av årsregnskap har vedlikeholdsutgiftene vært store i 2024 spesielt på disse 3 områdene:

Heis:

Begge dørstyringer har feilet og blitt skiftet og det har vært skiftet bremsebrytere i B-oppgang. I tillegg har vi hatt 2-årig kontroll fra Norsk Heiskontroll med utbedring av ett mindre avvik på heis i A-oppgang. Dette i tillegg til noen utkallinger ved driftsstans på heis.

Rørlegger:

Det har vært lekkasjer på utekran (frostfri men likevel frosset), lekkasje i felles varmtvannstank i teknisk rom samt flere tilfeller av feil på utstyr for måling av forbruk av varmtvann og fjernvarme. Det er mistanke om smuss i varmtvannsystemet, og styret har satt i gang undersøkelser rundt dette for å forhindre feil ved målere for varmtvann og gulvvarme.

Elektrisk anlegg:

Belysning i garasjeanlegg er ferdigstilt (garanti) og nødlys i garasje har vært skiftet. Feilsøking av strømutfall i boder er gjennomført og en varmekabel i nedkjørsel til garasje er skiftet. I tillegg har det vært utført 2-årig kontroll av hele elektroanlegg inkl. brannvarsling.

Det er skiftet UPS for dørstyring til oppgang A fra garasje.

Garasjeanlegg:

Det er gjennomført service på garasjeport med skifte av utslitte komponenter.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Vedlikeholdsarbeid planlagt i 2025:
Varmtvannsystem må sjekkes for smuss som kan ha forårsaket havari på forbruksmålere med utbedring av dette.

Utvendige skillevegger mellom seksjonene må sjekkes for ev. beising dersom disse er slitt, og det må gjennomføres felles dugnad med bl.a. vedlikehold av hagemøbler, påfylling av jord, klipping og gjødsling av hekk.

Leverandør av garasjeport opplyser at porten er dimensjonert for antall seksjoner i vårt bygg og ikke for totalt antall inkl. St. Olavs vei 47 slik at dette vil kreve økt vedlikehold evt. utskiftning av port etter hvert.

Styret vil følge opp alle serviceavtaler som er inngått med leverandører av teknisk utstyr mm. i bygget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 285 SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		555 555	523 272	533 340	670 000
Inndekning av renter/avdrag felleslån		39 338	39 218	40 695	37 606
Inndekning av kommunale avgifter		149 164	128 700	128 700	170 000
Innbetalt kabel TV/Internett		181 220	165 776	176 747	180 000
Inntekt garasjer		95 700	95 700	95 700	95 700
Andre leieinntekter	1	26 520	26 520	26 520	32 500
Oppvarming		189 332	203 961	216 000	180 000
Andre driftsinntekter	2	47 050	34 713	43 200	47 400
Sum inntekter		**1 283 879**	**1 217 860**	**1 260 902**	**1 413 206**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	7 875	7 375	8 000	8 400
Styrehonorar	4	40 000	40 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		37 749	38 038	37 000	41 000
Vaktmestertjenester		111 030	107 798	113 000	115 000
Vakthold		8 036	7 305	8 000	8 400
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	5 640	5 640	5 640	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	6	303 416	147 633	112 000	252 500
Kabel-tv/Internett		181 071	166 614	176 747	185 000
Forsikring		69 358	63 450	68 000	78 000
Kommunale avgifter		269 169	259 124	293 000	295 000
Strøm		65 969	66 452	62 000	70 000
Oppvarming	7	225 655	250 224	270 000	225 000
Renhold, fellesareal		17 522	34 810	29 000	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		209	1 719	2 000	2 000
Andre driftsutgifter	8	4 939	9 020	8 000	11 000
Sum driftskostnader		**1 347 637**	**1 205 202**	**1 232 387**	**1 356 940**
Driftsresultat		**-63 758**	**12 658**	**28 515**	**56 266**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 441	248	0	4 030
Annen finansinntekt		1 737	1 052	0	2 000
Rentekostnad		23 831	23 763	24 440	19 521
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-17 653**	**-22 463**	**-24 440**	**-13 491**
Årsresultat	**9**	**-81 411**	**-9 805**	**4 075**	**42 775**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	81 411	9 805	4 075	42 775
Sum disponering av resultat		**81 411**	**9 805**	**4 075**	**42 775**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	11	525 000	525 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**525 000**	**525 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 881	62 424
Andre fordringer	12	60 251	7 510
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		74 497	136 646
Sum omløpsmidler	**9**	**178 628**	**206 579**
SUM EIENDELER		**703 628**	**731 579**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		192 369	192 369
Årets resultat		-81 411	0
Sum egenkapital	**10**	**110 958**	**192 369**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	275 551	295 148
Garasje innskudd		195 760	195 760
Sum langsiktig gjeld		**471 311**	**490 908**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 277	3 112
Leverandørgjeld		112 320	45 076
Påløpne renter		762	114
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**121 359**	**48 302**
Sum gjeld		**592 670**	**539 210**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**703 628**	**731 579**

SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

Kristiansand, 12.03.2025

(Signert elektronisk)

Arne Tenningen	Trond Fekjær	Marit Reme
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder service ventilasjon.

Note 2 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av kr 35 291,- som gjelder ladestrøm el-kjøretøy og kr 11 759,- gjelder gjennomkjøring p-kjeller.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	7 875	7 375
Sum	**7 875**	**7 375**

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

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	40 000	40 000
Sum	**40 000**	**40 000**

Det har ikke vært utbetalt godtgjørelse til styret ut over styrehonorar.

Note 5 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	11 806	5 018
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	10 368	8 818
6603 VEDLIKEHOLD VVS	6 517	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	35 655	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	944	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	129 058	46 156
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	49 168	44 387
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	19 456	7 562
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	35 694	35 694
6630 BRØYTING	4 750	0
Sum	**303 416**	**147 633**

Note 7 - Oppvarming

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer. Forskjellen utgjør varmetap.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 555	3 638
7720 GENERALFORSAMLING	0	2 800
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 505	2 583
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	4	0
Sum	**4 939**	**9 020**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**158 277**	**186 688**
Årets resultat	-81 411	-9 805
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-19 597	-18 606
B. Årets endringer i disponible midler	**-101 008**	**-28 411**
C. Disponible midler UB	**57 269**	**158 277**
Omløpsmidler	178 628	206 579
- Kortsiktig gjeld	121 359	48 302
Disponible midler 31.12	**57 269**	**158 277**

.

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	192 369	202 174
Årets resultat	-81 411	-9 805
Sum egenkapital 31.12	**110 958**	**192 369**

Note 11 - Anleggsmidler

	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	525 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	525 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	525 000
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	

Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
kr 33 657 periodisering av kostnader mot 2025
kr 26 594 fordring Klare finans

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**
Lånenummer:	**30008303629**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.40 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 7,35%
Beregnet innfridd:	18.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	351 806
Lånesaldo 01.01:	295 148
Avdrag i perioden:	19 597
Lånesaldo 31.12:	**275 551**
Andelssaldo 01.01:	17 362
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 153
Andelssaldo 31.12:	**16 209**
Sum pantegjeld for lån:	**291 759**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008303629	17	16 209	275 553

Sameiet har ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Inndekning av renter og avdrag kreves derfor inn separat over felleskostnadene fordelt etter den enkeltes andel av fellesgjelden, ikke sameiebrøk

Resultat og balanse med noter for SAMEIET ST. OLAVS VEI 45.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

Styreleder	Arne Tenningen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Trond Fekjær (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Marit Reme (sign.)	14.03.2025

Til årsmøtet i SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 14.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 285

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

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.

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

Tirsdag 18.11.2025 Kl: 19:00
oppgang A, 1. etg. ved postkassen

1. Konstituering

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet St. Olavs vei 45 avholdes for valg av ny revisor da nåværende revisor PWC ikke lenger påtar seg oppgaven med revisjon av boligsameier.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Arne Tenningen valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Arne Tenningen valgt som referent.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det velges en av de fremmøtte for signering av protokoll.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styret teller antall seksjoner tilstede samt avgitte fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

3. Saker fra styret

3.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 tirsdag 18.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Arne Tenningen valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Foreslår Trond Fekjær som referent

Vedtak:
Trond Fekjær ble valgt som referent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Line Johannesen velges til signering av protokoll sammen med styreleder.

Vedtak:
Inger Henriksen valgt til å signere protokoll sammen med styreleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Styret teller stemmer. 8 eiere møtte personlig og 1 med fullmakt til styreleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Husordensregler

Opplever at disse reglene ikke er verd papiret det er skrevet på.

Gjelder spesielt utleieleiligheter. Føler meg usikker i min egen leilighet, passer hele tiden på at ytterdøren min er låst etter å ha blitt våknet midt på natten av banking/hamring og ringing på døren min. Mye gris og søl i oppgang etter festing, uten at det får noen følger for andre enn oss som må gå i disse tilgrisete trappeoppgangene.

Vedtak:

Styret pålegges å sende ut påminnelse om Husordensregler i løpet av mai. Styret vil også sørge for påminnelse ved skifte av leietakere.

4.2 Parkeringskjeller

Uønskede gjester/parkeringer. Hvordan kan vi få til en grei løsning ?

Opplever ofte at det er "fremmede" biler som står parkert over lengre tid.

Vedtak:

Styret sørger for å henge opp laminerte plakater på hver gjeste parkeringsplass. Her skal det klart fremgå at gjesteparkering skal kun benyttes av besøkende til beboere. Se for øvrig sak 5.4

5. Saker fra styret

5.1 Begrensning av periode for korttidsutleie

Styret foreslår overfor Årsmøtet å begrense total periode for korttidsutleie av seksjoner fra 90 dager til 60 dager som er minimum for sameier. Kortidsutleie er sammenhengende utleie av seksjon med mindre enn 30 dagers varighet. Sammenhengende utleie av seksjon utover 30 dager regnes ikke som kortidsutleie og er ikke omfattet av bestemmelser for kortidsutleie.

Endring legges inn som endring i Sameiets vedtekter.

Vedtak:

Vedtektenes seksjon 2.3 utvides med følgende avsnitt:

Kortidsutleie som er sammenhengende utleie inntil 30 dager, begrenses til maksimalt 60 dager pr. kalenderår pr. seksjon.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Skifte av internett- og TV-leverandør

Sameiet har fått et tilbud fra Telia på internett- og TV-pakke til en pris på kr. 399.- pr. seksjon pr. mnd. Dette er en vesentlig lavere pris enn dagens løsning fra Telenor som etter prisøkning 1.3.2025 koster kr. 664.-. Telia tilbyr 16 faste kanaler og ca. 90 tilvalgskanaler mens Telenor har 12 faste kanaler og ca. 90 tilvalgskanaler.

Standardløsning fra Telia gir 100 Mbps og 50 "poeng" for tilvalgskanaler der hver kanal koster typisk 1 poeng. Hastigheten kan økes til 250, 500, 750 eller 1000 Mbps ved å redusere antall poeng for tilvalgskanaler, alternativt betale individuelt tillegg for økt hastighet. Pakker med 20 poeng for tilvalgskanaler kan kjøpes individuelt til kr. 29.- pr. mnd.

Telia leverer 1 trådløs router og 1 Telia Play dekoder til hver seksjon og sørger for installasjon av disse hos hver enkelt.

Avtalen med Telia har en bindingstid på 5 år.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar å vente med å endre leverandør av internett- og TV kanaler inntil videre. Styret jobber videre med å kartlegge mulige andre leverandører, hvilken kanaler som ligger i tilbudet og hva nærliggende sameier har av tilbud.

5.3 Avkalkning og rensing av varmtvannsystem i bygget

¿¿Det har vært gjentatte tilfeller av at forbruksmålere har stoppet og tilbakeslagsventiler har kilt seg i system for varmtvann / gulvvarme. I tillegg har det vært observert brunt varmtvann i forbindelse med rørleggerarbeid både i teknisk rom og i enkelte seksjoner. Dette er tatt opp med Moi Rør (tidligere Halvard Thorsen) for å finne årsak. Det er betenkelig om det er forurensning i rørsystem som kan føre til utfall av målere og ev. feil i vanntilførsel og gulvvarme slik at det er viktig å få undersøkt dette. Utført vannanalyse viser ingen unormale nivåer av metall i vannsystem. Iflg. rørlegger er det mulig å sette inn filter for å begrense forkalking. Partiklene som er funnet er mest sannsynlig forkalkninger som er løsnet fra rørene. Vi har fått forslag fra Moi Rør om å rense / avkalke anlegget og å sette inn et filter for redusere fremtidige problemer. Antatte kostnader ca. 30.000. Foreslår at vi øker driftsutgiftene med snitt på 250.- pr. mnd i 6 mnd. for å dekke inn dette.¿¿

Vedtak:

Driiftsutgiftene økes med snitt 250.- pr. mnd. pr. seksjon. for å sette inn filter som foreslått av Moi Rør. Økningen gjøres gjeldende i 6 måneder.

5.4 Bruk av gjesteplasser

Vedtak:

Gjesteplasser er kun for gjester til beboere i Sameiet. Seksjoner som har utleide egne garasjeplasser til andre beboere eller til utenforstående kan ikke bruke gjesteplasser.

6. Styrehonorar

Styret anbefaler å utbetale styrehonorar på kr. 40.000.- samlet til styret for 2024, styret fordeler dette mellom styremedlemmene.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.40 000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Arne Tenningen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Marit Reme ble valgt for 2 år.

Trond Fekjær står ikke på valg. 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Hanne Tobiassen, BH303, ble valgt for 2 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Tenningen (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Trond Fekjær (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Inger Henriksen (sign.)	09.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET ST. OLAVS VEI 45 tirsdag 18.11.2025 kl. 19:00 - oppgang A, 1. etg. ved postkassen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Arne Tenningen valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Arne Tenningen valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det velges en av de fremmøtte for signering av protokoll.

Vedtak:
Inger Henriksen, seksjon AH0302, valgt til å signere protokoll.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styret teller antall seksjoner tilstede samt avgitte fullmakter.

Vedtak:
Antall fremmøtte seksjonseiere: 6

Antall fullmakter: 1

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

Vedtak:
Ingen saker.

3. Saker fra styret

3.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET ST. OLAVS VEI 45

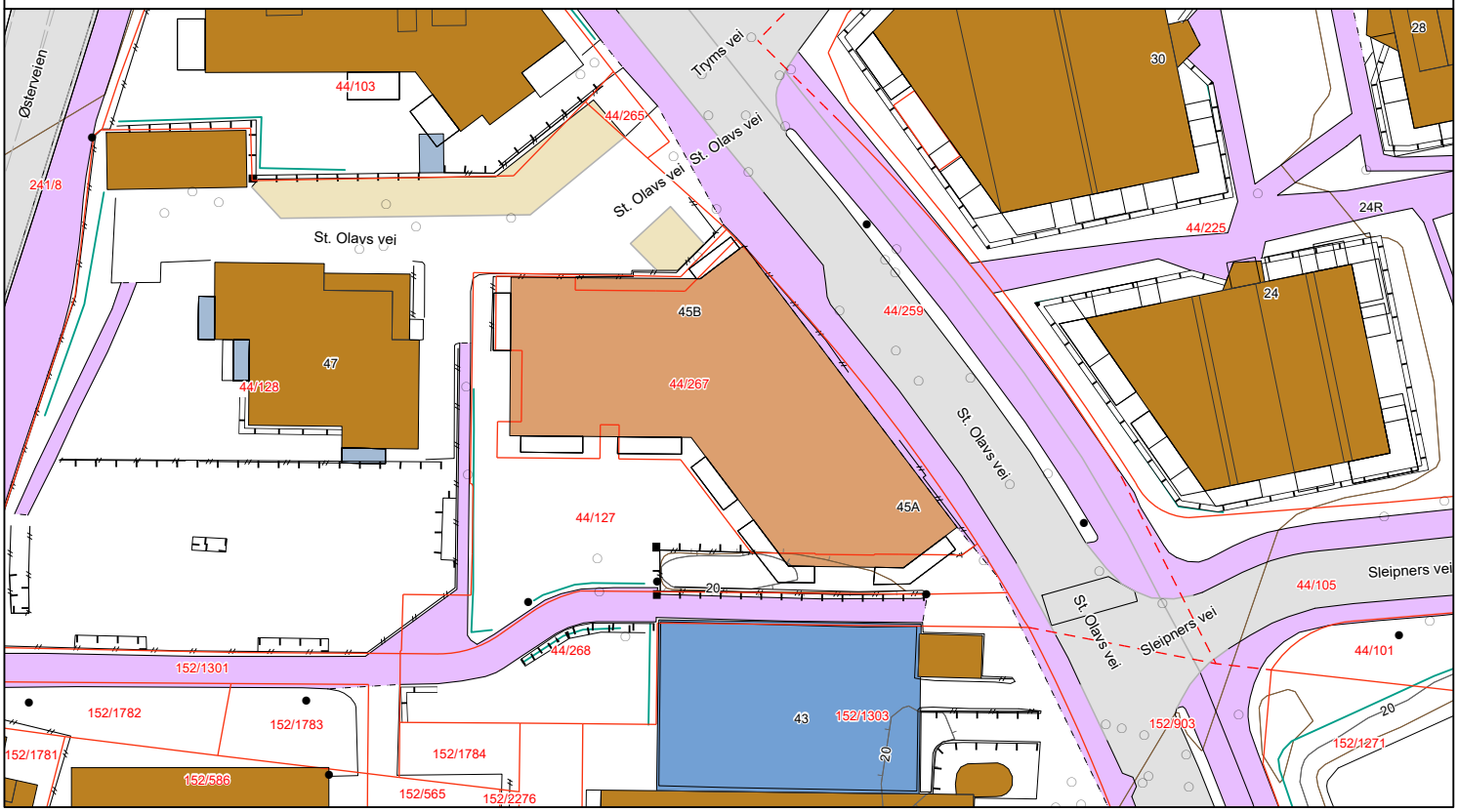
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Tenningen (sign.)	20.11.2025
Sekretær	Arne Tenningen (sign.)	20.11.2025
Protokollvitne	Inger Henriksen (sign.)	20.11.2025

Oversiktskart

Adresse: **St. Olavs vei 45B, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/267/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 767 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.02.2026



Matrikkelkart

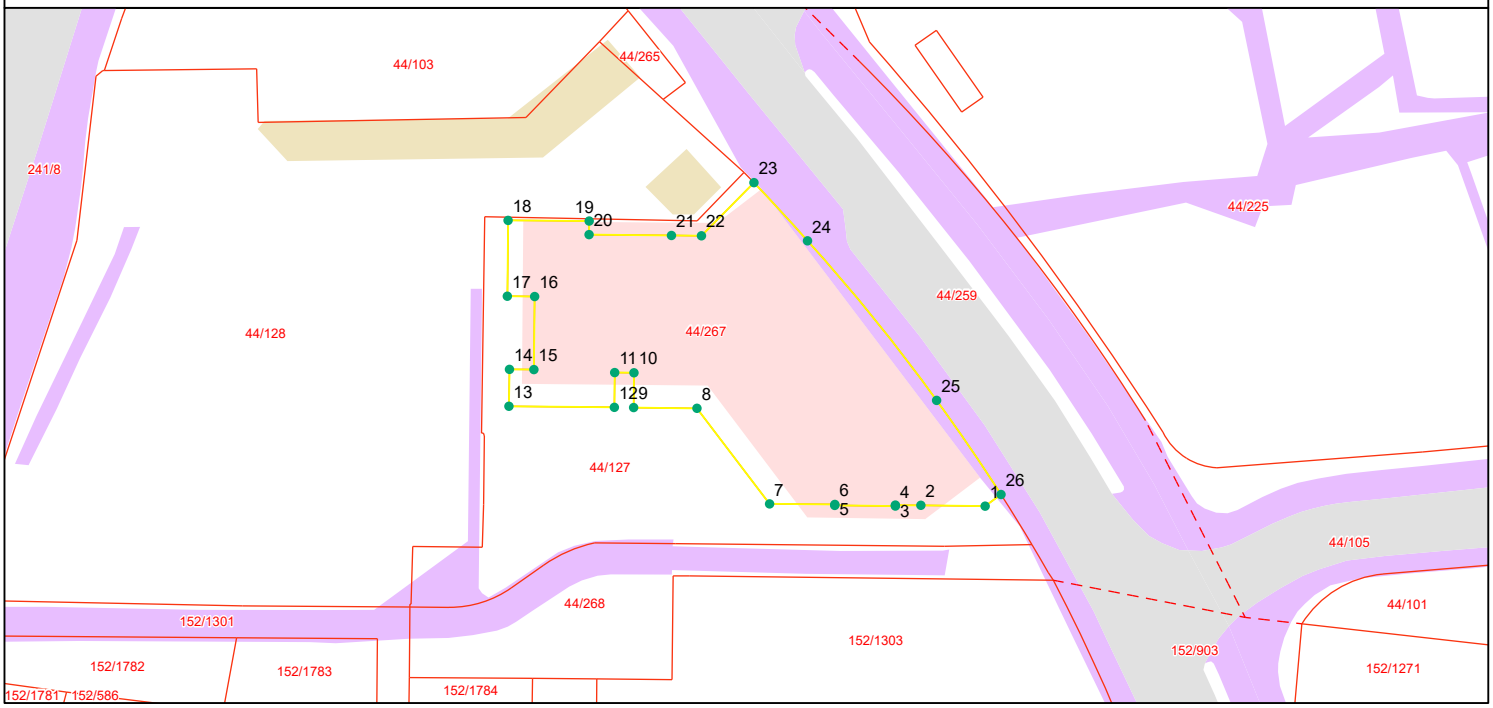
Adresse: **St. Olavs vei 45B, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/267/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 767 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.02.2026

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: 767 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446649.33	441939.01	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	6.01	0
2	6446649.41	441933.01	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	2.38	0
3	6446649.43	441930.63	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.09	0
4	6446649.34	441930.63	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	5.67	0
5	6446649.4	441924.97	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.09	0
6	6446649.49	441924.98	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	6.1	0
7	6446649.54	441918.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.24	0
8	6446658.48	441912.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	5.92	0
9	6446658.55	441906.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.26	0
10	6446661.8	441906.23	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.8	0
11	6446661.82	441904.43	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	3.26	0
12	6446658.57	441904.4	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.86	0
13	6446658.67	441894.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.46	0
14	6446662.12	441894.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	2.28	0
15	6446662.1	441896.89	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.84	0
16	6446668.93	441896.96	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.56	0
17	6446668.96	441894.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.1	0
18	6446676.05	441894.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.59	0
19	6446675.99	441902.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.27	0
20	6446674.72	441902.04	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	7.71	0
21	6446674.64	441909.73	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.81	0
22	6446674.61	441912.53	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	6.99	0
23	6446679.58	441917.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	7.4	173.848
24	6446674.14	441922.43	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.23	173.328
25	6446659.22	441934.48	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.68	173.327
26	6446650.42	441940.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.84	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: St. Olavs vei 45B

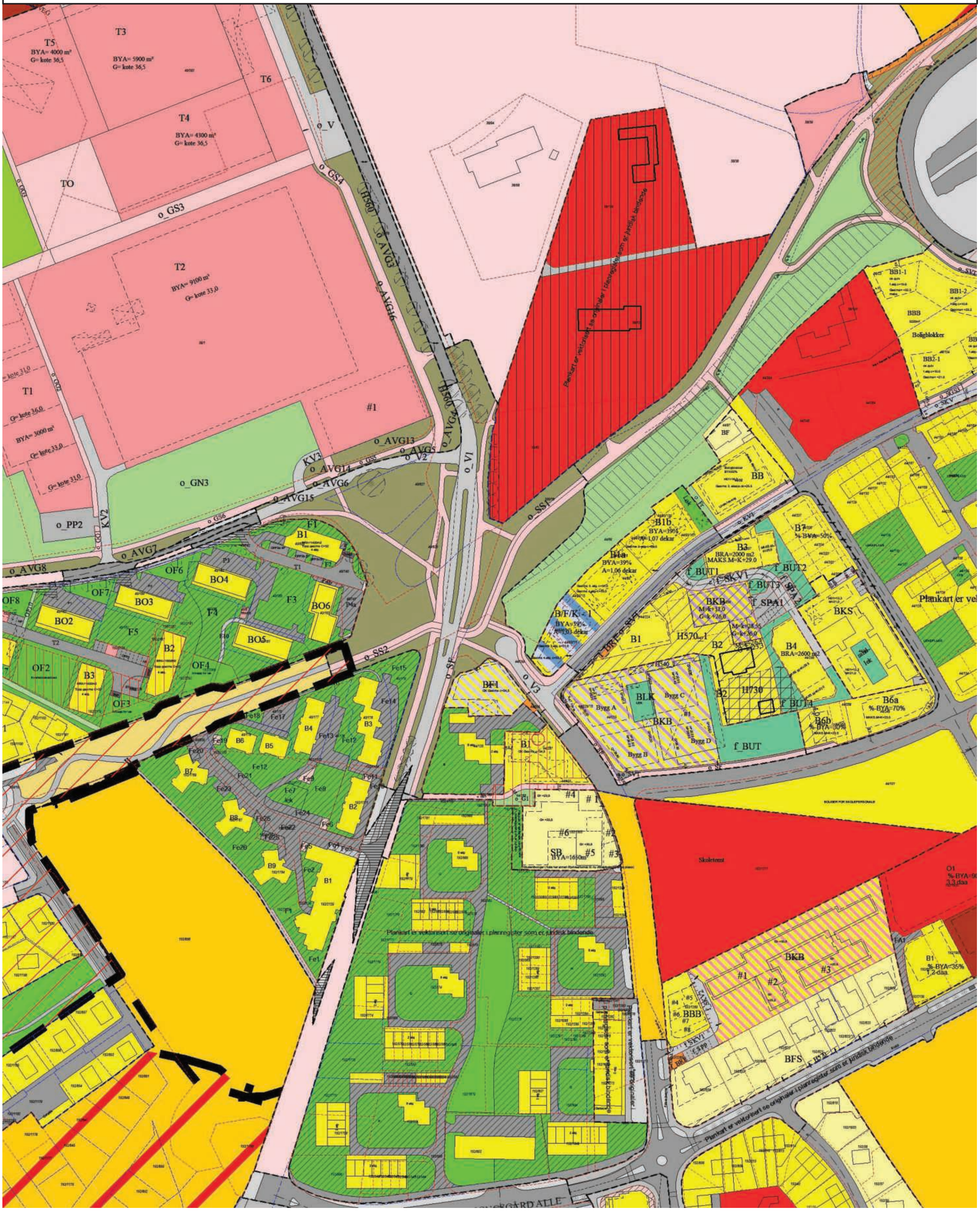
Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1071.
Reguleringsbestemmelser for detaljregulering
St. Olavs vei 45 og 49.

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1. Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontorbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1. *Bebyggelsestype*
Innenfor BF1 skal det oppføres 4 etasjers blokkbebyggelse for bolig/forretning. Innefor B1 skal det oppføres 4 etasjers blokkbebyggelse for bolig.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser som vist på plankartet. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 2,8 m ut fra fasadeliv fra og med 2. etasje og over. Terrasser kan understøttes med søyler, med unntagelse mot St. Olavs vei. Det tillates etablert terrasser på terreng maksimalt 3,5 m ut fra fasadeliv.

Forretningsformål i BF1 tillates kun på 1.etasjeplan, og skal henvende seg mot St Olavs vei.

Innenfor BF1 og B1 tillates mellom 15 og 25 boenheter pr. område.

1.1.2. *Krav til uteoppholdsareal*
Det stilles krav til minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 40 % være på terreng. Arealet skal være sammenhengende og ikke ha en stigning på over 1/20. For at arealet skal kunne medregnes skal det ligge på sør- og/eller vestsiden av bebyggelse i feltet. Uteareal på terreng skal opparbeides parkmessig, men fast dekke med heller og eller betong kan tillates

Terrasse/balkong medregnes i uteoppholdsarealet. For at terrasse/balkong skal kunne medregnes skal denne være syd- og/eller vestvendt.

1.1.3. *Utnyttelse*
For BF1 gjelder tillatt bebygd areal (BYA) = 560 m² BYA
For B1 gjelder tillatt bebygd areal (BYA) = 570 m² BYA
Åpent overbygd areal i tilknytning til terrasser skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
MUA = 25 m² pr. boenhet
Areal helt eller delvis under terreng, herunder kjøreramper, medregnes ikke i utnyttelse.
Grønnstruktur o_G1 165 m²

1.1.4. *Høyder*
Tillatt gesimshøyde for BF1 er maksimum kote = 34,5.
Tillatt gesimshøyde for B1 er maksimum kote =34,5.

Bygningen kan ha underetasje/kjeller. Bebyggelse / kjeller under terreng kan plasseres inntil formålsgrense.

1.1.5. *Terrengtilpasninger*
Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.6. *Estetiske forhold*
Bygningene skal ha flatt tak. Hovedmateriale i fasader skal være i tegl, pusset murverk eller betong, og ha en fargeskala tilpasset øvrig blokkbebyggelse i området. Balkonger og inntrukne eller utkragede bygningsdeler kan ha avvikende material- og fargebruk for å skape variasjon og kontrast.

1.1.7. *Tekniske installasjoner*
Tilbaketrukket takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner tillates i inntil 1,5 meter over tillatt maksimal gesimshøyde. Oppbygg for tekniske installasjoner skal trekkes inn min. 2,0 meter fra veggliv.

1.1.8. *Støyskjerm*
Dersom støyanalyse, jfr. § 4, viser behov for støyskjerm skal den plasseres i formålsgrense mot veg.

1.1.9. *Parkering*
Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr boenhet. For eventuelt forretningsformål avsettes 1 biloppstillingsplass /100 m² forretningsformål. 5 % av plassene skal utformes som plasser for funksjonshemmede med minimum 4,5 m bredde. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier og/eller ved heis i parkeringskjeller.
Det skal etableres 6 plasser til gjesteparkering innen planområdet.
All parkering skal etableres i garasjeanlegg / parkeringskjeller under terreng.

1.1.10. *Sykkelparkering*
Det avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning og 2 plasser pr boenhet. Minst halvparten av dette arealet skal være overbygget.

1.1.11. *Avkjørsel*
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant.

Nedkjøringsrampe i B1, inkludert avkjørsel og kjøreareal i parkeringskjeller med bredde inntil 5 meter fram til vegg i parkeringskjeller mot St. Olavs vei 47, skal opparbeides som fremtidig adkomst til evt. parkeringsanlegg under terreng på St. Olavs vei 47

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)
Det skal utarbeides tekniske planer for vann og avløp som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
Offentlig gangveg skal videreføres som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)
Det skal utarbeides utomhusplan for o_G1 regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og ”Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune”.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- utforming av lekeplass
- forstøtningsmurer
- gjerder

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Det stilles krav om fremtidig tilknytning til nærliggende fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

1.1.12. *Opparbeidelse av offentlig gangvei og lekeplass*
Før det gis brukstillatelse for B1 skal o_G1 og o_GV1 være opparbeidet i samsvar med tekniske planer.

1.1.13. *Trafikkstøy*
Dokumentasjon vedrørende vegtrafikkstøy jfr. "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442", skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for felt BF1 og B1

1.1.14. *Forurensning i grunnen*
Tiltaksplan jfr. "Forskrift om begrensning av forurensing, kapittel 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for felt BF1.

1.1.15. *Oddemarkakrysset*
Del av St. Olavs vei må være ferdig opparbeidet som miljøgate, eller del av Oddemarkakrysset må være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan for "Oddemarka Kryssområde" før det gis igangsettingstillatelse for anleggs- og byggearbeid i felt BF1 og B1.

1.1.16. *Oppheves av fylkesmannen*

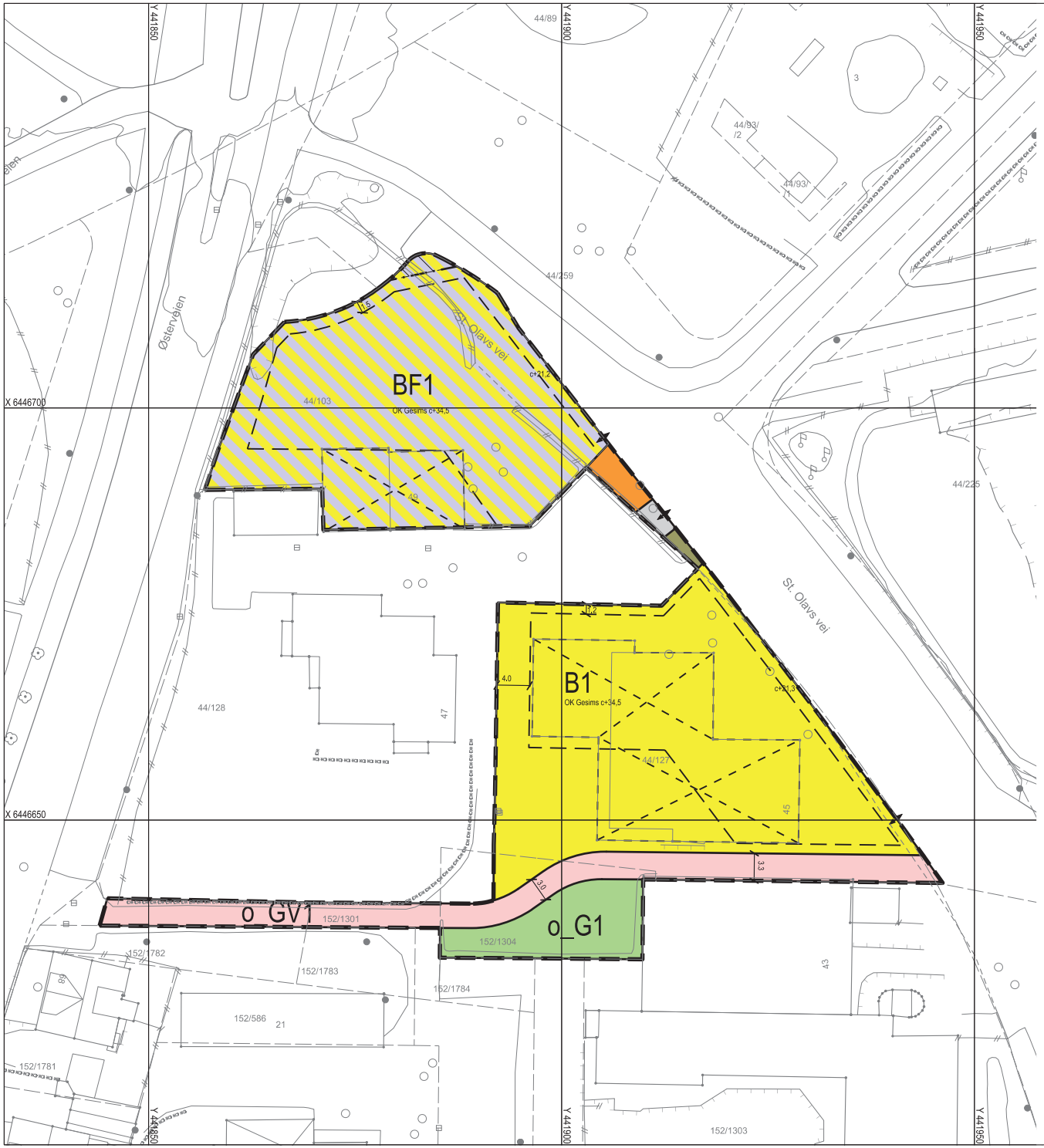
1.1.17. *Kommunale ledninger*
Før det gis igangsettingstillatelse for B1 og BF1 skal nødvendige omlegging av eksisterende kommunale ledninger være gjennomført og godkjent.

Kristiansand 20.08.2013
Revidert i henhold til Bystyrets vedtak 06.11.2013

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 06.11.2013

Plan- og bygningssjefen

Planen har vært til klagebehandling hos Fylkesmannen. Avgjørelse i brev av 14.04.2014:
Fylkesmannen opphever reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1.16, men opprettholder bystyrets vedtak av 06.11.2013 for øvrig.



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt.1)

- B1 — Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- BF1 — Bolig/forretning
- Renovasjon

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt.2)

- Kjøreveg
- o_GV1 — Gangvei
- Annen veigrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt.3)

- o_G1 — Grønnstruktur

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Sikringssone - Frisiktsone

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynssonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjeret
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

N

Ekvidistanse: 1 m
Produsent basiskart: Kristiansand kommune
EUREF89 UTM-sone 32

MÅLESTOKK: 1:500

0 5 10 15 20 25 m

DETALJREGULERING AV ST. OLAVS VEI 45 OG 49

PLANNR: 1071

Kristiansand kommune

OPPDRAGSGIVER:

REVISJONER	DATO	SIGN.
Endret utforming	30.04.2013	ET
Endret del av byggegrense, påført høyder, gangvei	12.09.2013	ET

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		21.04.2006	
1. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			
Offentlig ettersyn			
2. gangsbehandling i Byutviklingsstyret		24.10.2013	
BYSTYRETS VEDTAK		06.11.2013	

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
VESTRE STRANDGATE 26, POSTBOKS 151, 4662 KRISTIANSAND, TLF 99 72 90 80.

DATO	SIGN.
17.12.2007	BAN

St. Olavs vei 45B

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen i Kristiansand (1-10...	3 min
93 elever, 9 klasser	0.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	5 min
422 elever, 24 klasser	0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole ...	5 min
199 elever, 11 klasser	0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	16 min
390 elever, 24 klasser	1.4 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	2 min
466 elever, 31 klasser	0.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	6 min
Akademiet vgs Kristiansand	15 min
180 elever	1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oddemarka	2 min
Totalt 23 ulike linjer	0.1 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	2.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	3 min
33 barn	0.3 km
Lund barnehage (1-5 år)	10 min
38 barn	0.7 km
Bispegra barnehage (1-5 år)	9 min
63 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	6 min
Joker Oddernesveien	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Lund	12 min
Lillemarkens Vinmonopol	6 min

SPORT

Oddemarka skole	2 min
Badmintonsenteret flerbrukshall	4 min
Spicheren Treningssenter	9 min
Fresh Fitness Lund	14 min

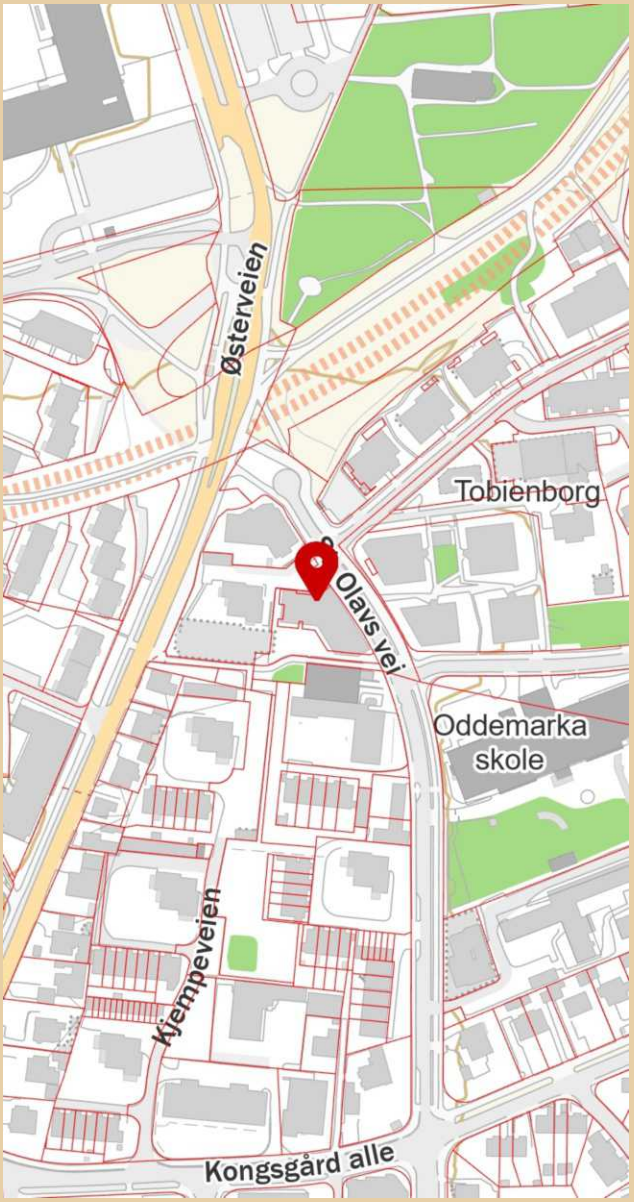
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

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 2026

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 45B, 4631 Kristiansand S
Gnr. 44, Bnr. 267, Snr. 8, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260071

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.
