PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ST. OLAVS VEI 47

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

St. Olavs vei 47 , 4631 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 44, bnr. 128, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2202 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KZ5572

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje.
Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende boder er kun oppmålt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass fra 1983. Åpne-lukke funksjon fungerte ok ut fra alder.
Inngangsdør skiftet i 2026 i regi av borettslaget. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkong med besalg på overflater og terrassebord på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Ifølge forrige salgsoppgave står det beskrevet at baderom ble oppgradert/modernisert i 2019. Ingen videre dokumentasjon eller historikk er gitt eller kjent.
Plater i taket. Våtromsplater på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Det er oppbrett på membran ved terskel.
Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Innredning er av eldre dato.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varierende alder og type materiale på vannrør. Stoppekran plassert i kjøkkenskap. Ingen synlig tegn til svikt registrert.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Varierende alder og materiale på avløpsrør. Ingen synlig tegn til svikt registrert.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med strøm og radiator plassert i stue som er tilkoblet felles anlegg.
Varmtvann fra felles anlegg.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

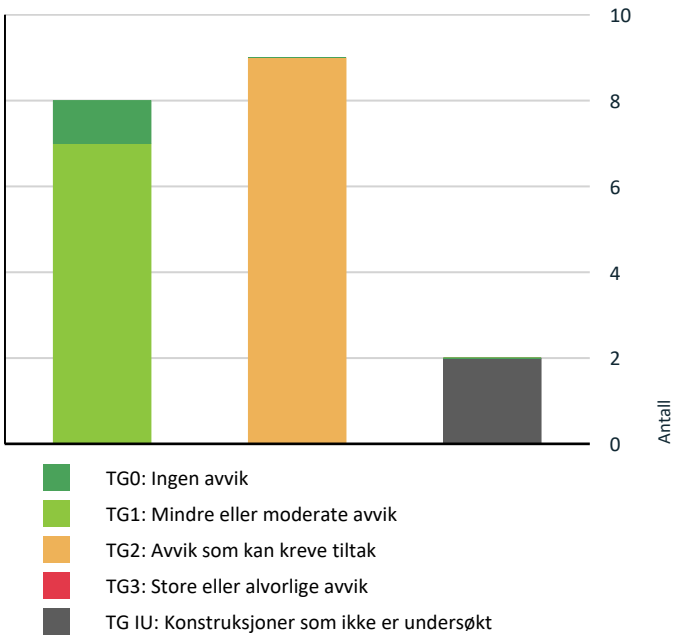
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Skyvedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass fra 1983. Åpne-lukke funksjon fungerte ok ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer til sin hensikt. Eventuell utskifting dersom man ønsker øke standard og begrense vedlikeholdsbehov. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 0 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør skiftet i 2026 i regi av borettslaget. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Skyvedør

Beskrivelse
Skyvedør fra 1987. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer til sin funksjon, men utskifting for generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.
Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

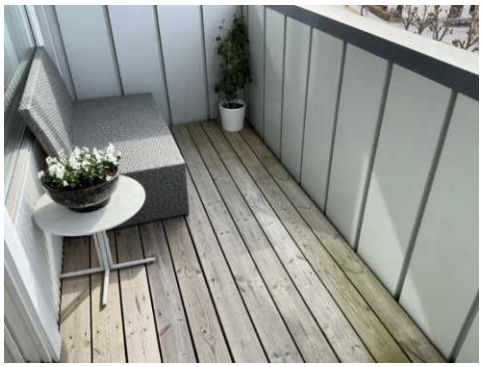
Beskrivelse
Balkong med besalg på overflater og terrassebord på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje.
Det er ikke lokalisert sluk/avløp på terrasse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.
Eventuelt sluk/avløp bør sjekkes nærmere. Dersom dette finnes bør det være tilgang for kontroll og vedlikehold/rens





Slitasje/rust på besalg

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue og kjøkken ble kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ifølge forrige salgsoppgave står det beskrevet at baderom ble oppgradert/modernisert i 2019. Ingen videre dokumentasjon eller historikk er gitt eller kjent.



7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Plater i taket. Våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig i overgang mot oppkantflis. Mangler bunnlist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av kabinett må opprettholdes ved dagens løsning/utforming på badet. Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.



Kun fuget i overgang

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Det er oppbrett på membran ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses.



Synlig oppbrett på membran ved terskel

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon fremlagt

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon/historikk om mulig

Tilstandsrapport



Synlig membran i sluk



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Synlig oppbrett ved terskel

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

7 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Innredning er av eldre dato.

7 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Varierende alder og type materiale på vannrør. Stoppekran plassert i kjøkkenskap. Ingen synlig tegn til svikt registrert.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Varierende alder og materiale på avløpsrør. Ingen synlig tegn til svikt registrert.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Overgang mellom nyere og eldre del av avløp

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og radiator plassert i stue som er tilkoblet felles anlegg.



Radiator skiftet i regi av borettslaget i 2024

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende alder på el-anlegget. Det er ikke utført arbeider i min eiertid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så vidt meg bekjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon foreligger i sikringsskapet

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

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

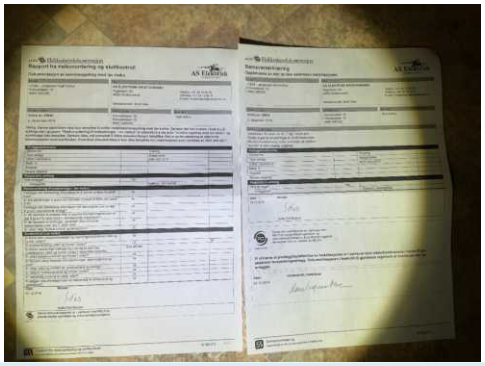
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Alder på el-anlegget tilsier nærmere kontroll av fagkyndig anbefales.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

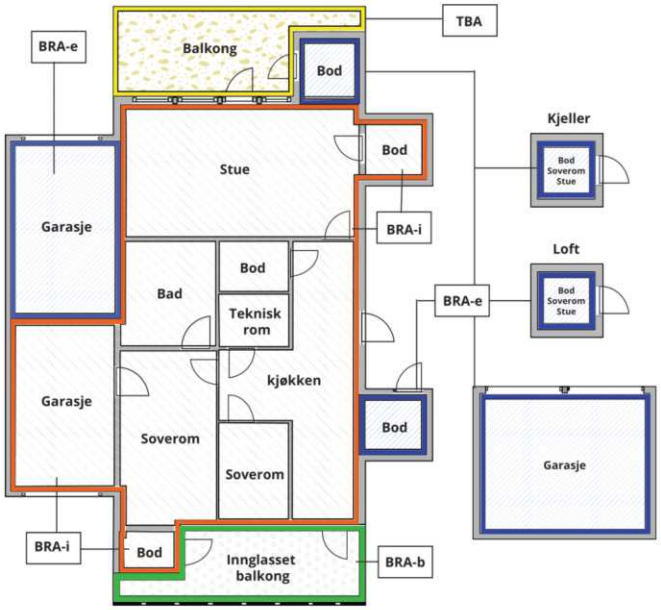
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 Etasje	69			69	5
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**5**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Hege Haneborg Rønholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	44	128		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Olavs vei 47

Hjemmelshaver
Rønholt Hege Haneborg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260165

Selger 1 navn
Hege Haneborg Rønholt

Gateadresse
St. Olavs vei 47

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

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: 131260165

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Normalt vedlikehold av sentralfyr i regi av borettslaget, og montering av ny radiator i 2024 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Egeland Rør

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt inn anlegg for zaptec i parkeringskjelleren, men det er ikke installert ladeboks.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260165

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

Kristiansand kommune sendte i mars 2025 ut høringsbrev om St. Olavs vei 43. Hensikten med planen er å legge til rette for at det kan etableres ca. 45 nye studentboliger innenfor planområdet. Det planlegges å gjenbruke eksisterende studentboligblokk i 3 etasjer mot øst, og bygge på en ekstra etasje på eksisterende bygningsmasse i nord. Videre er det i planforslaget lagt til en ny fløy i 4 etasjer mot vest.

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

Beskrivelse

Det er innhentet tilbud for maling av bygget. Saken skal legges frem for behandling av sameiemøtet når konkret tilbud foreligger.

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

Document reference: 131260165

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: 131260165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Haneborg Rønholt	0956d086e76937e5f627ef2119d2f42600eff885	09.04.2026 11:49:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260165

- 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.Olavsvei 47, 4631 KRISTIANSAND
Org.nr 971 550 821

Reviderte 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 FORMÅL
Sameiet St.Olavsvei 47 er et sameie som har til formål å gi sameierne bruksrett til egen bolig

1-2 FORRETNINGSKONTOR OG FORRETNINGSFØRSEL
Sameiet ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

2. FORKJØPSRETT UNDERJORDISK GARASJEANLEGG - SALG AV UTEGARASJER I REKKE
(1)Forkjøpsretten gjelder ved salg av parkeringsplasser i underjordisk anlegg. Dette gjelder parkeringsplassene nr. 9, 13, 21, 26, og 28. Resterende parkeringsplasser kan kun selges innad i sameiet. Garasjeanlegget har for øvrig egne vedtekter.

(2) Utegarasjer i rekke – kan kun selges innad i sameiet.

3. BORETT /BRUKSRETT/FORSIKRING - DIVERSE
(1) Hver sameier har enerett til å bruke boligen i sameiet, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Sameier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Sameier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte, være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr, dersom det er gode grunner som taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(5) Postkasseskilt – skal ha samme størrelse/skrift – pr i dag bestilles hos Norlock inntil annet blir bestemt.
(6) Bruksoverlating
Styret skal til enhver tid være oppdatert om eventuell utleie av boligen, navn og kontaktinformasjonen.
(7)Forsikring – ved bruk av sameiets forsikring, vil sameier måtte dekke egenandel.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

Forts. 4. VEDLIKEHOLD

inklusive vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk frem til sameiets felles/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer og lignende. Sameier skal holde bolig fri for insekter og skadedyr.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, verandadør, innvendig veranda, radiator med rør frem til fellesrør, samt ytterdør.

(6) Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å sende melding til sameiet/styret.

(7) Sameiet kan kreve erstatning for tap som følger at sameier ikke oppfyller pliktene sine.

(8) Utegarasjer i rekker – de som eier garasje - vedlikeholdet omfatter nødvendig utskiftning av slikt som kledning, garasjeporter, tak og lignende. Endring av bygningsmassen kan kun skje ved generalforsamling – to tredjedelers samtykke. Det må foreligge tegninger/eventuell godkjenning fra naboer og kommune før avstemming. Garasjene kan ikke gå utover nåværende bruk av tomt.

(9) Dugnad – det holdes i gjennomsnitt 2 dugnader pr år. De som ikke har mulighet til å delta, betaler kr 300 til hagekassen. Hagekassen blir brukt til innkjøp til hagen.

4- 2 Sameiets vedlikeholdsplikt ;

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt pliktene ikke faller på sameierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen sameier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Sameier skal gi adgang til boligen, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameier eller annen bruker av boligen.

5.PÅLEGG OM SALG/FRAVIKELSE/UTLEIE

5-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Forts. 5. PÅLEGG OM SALG/FRAVIKELSE/UTLEIE

5-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge eierandel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve eierandelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører sameiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameiers eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

5-4 Utleie

All utleie skal videreformidles til styret. Styret skal til enhver tid være oppdatert, hvem som bor i sameiet. Leietakerne har samme plikter/rettigheter som andre i sameiet. Eventuelle klager videreformidles via styret, som tar opp dette med både leietakere/eier. Blir det mer enn 3 skriftlige klager, så vil sameiet forvente oppsigelse av den/de leietaker(ne).

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Sameiet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

6-2 Sameiets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra sameiet har sameiet panterett i eierandelen, foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger i folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges gjennom generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med loven, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmene.

Forts. 7-3 Styrets vedtak

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet, går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- Salg eller kjøp av fast eiendom
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran eierandel
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hver år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hva som ønskes behandlet.

8-3 Varsel og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsel sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyest tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som allikevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til sameiet.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter sameierloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som sameier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen år styret har mottatt krav om det, etter vedtektene punkt 9-3 (1) .
(4) Beslutninger vedrørende oppgraderinger av blokken innvendig/utvendig over kr.100.000,- må ha 2/3 flertall, før eventuell iverksettelse.
(5) Lån kan ikke opptas uten 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Forts. 8. GENERALFORSAMLINGEN

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver sameier har en stemme på generalforsamlingen. Hver sameier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger i av selveierloven.. eller vedtektene har, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette, at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVEDTAK

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller fravikelse etter loven..

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et sameie har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende, om det de i forbindelse med virksomheten i sameiet får vite noe om personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel, til skade for andre sameiere eller sameiet.

10. Vedtektsendringer og forholdet til eierseksjonsloven

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene.

HUSORDENSREGLER for sameiet St.Olavsvei 47, 4631 KRISTIANSAND

Revidert og vedtatt generalforsamling mai 2024

§1. Ro og orden

Helligdagsfreden skal overholdes.

Fra kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene. Holdes det selskap utover denne tiden, husk at vinduer og verandadør holdes lukket. Ta hensyn til andre beboere, vær stille i gangene og på gårdsplassen når det er sent.
Verandaer kan brukes til tørk av småvask og lufting av tøy, men det må ikke henges utover, eller så høyt at det kan sees utenfra. Risting av tøy og tepper fra veranda/vindu er ikke tillatt. Vannsøl eller spyling av veranda, er ikke tillatt på grunn av drypping til veranda under. Verandagulvet skal ivaretas, på en måte, som forhindrer fukt å spre seg til etasjen under. Vær oppmerksom på at verandadør bør lukkes forsiktig, da lyden forplanter seg videre i blokken. Grilling/steking er ikke tillatt på veranda.

Vaskemaskin i leilighetene skal ikke brukes etter kl 23.00 på hverdager, minst mulig på søndager og helligdager. Vaskeriet i kjelleren har egne tider.

Boring skal ikke overstige mer enn 2 timer per dag, og er kun tillatt mellom kl. 09-16.00 på hverdager. Ønskes boring utover dette, må styret kontaktes på forhånd. Dette gjelder lengre boring, oppussing med støy og hamring.

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i leilighetene.

§2. Brannsikring

Eier må sørge for godkjent brannslukningsutstyr i sin leilighet. Sameiet har felles varslingssystem med elektronisk varsling fra Telia i hver seksjon, og i fellesareal.

§3. Skader og vedlikehold

Skader i leiligheten må eier selv reparere. Ved alvorlige tilfeller, f.eks. større vannlekkasjer, kontakt styret. Skader påført utenfor leiligheten, meldes til styret. Innvendig veranda, er eiers ansvar.(Eierseksjonsloven §32 og §34) Radiator er eiers ansvar, fra fellesrør til selve radiatoren. Vinduer og verandadør må eier skifte selv, men sørg for at like vinduer og karmer som tidligere, for å opprettholde det estetiske.

§4. Søppel

Felles underjordisk søppelanlegg med nr 45 og nr. 51. Matavfall pakkes i bio-poser, før de kastes. Dunk til glass og metallemballasje. Store gjenstander fjernes av den enkelte leilighet, ikke lov å sette søppel i fellesarealet. Ikke lov å sette søppel utenfor dunkene. Det er ikke lov å kaste søppel/gjenstander fra verandaen. Store mengder ved for eksempel flytting/innflytting, leveres fortrinnsvis på gjenvinningsstasjon.

§5. Renhold

Fellesarealene blir vasket av innleid hjelp. Feiing og snømåking av utvendige trapper, er fellesansvar. Ved søling i fellesområder (f.eks. i heisen, på trappa eller gårdsplassen) tørker enhver opp etter seg. Foreldre må påse at barna ikke søler til i fellesområdene.

§6. Vaskeriet

Barn har ikke adgang til vaskeriet, kun i følge med voksne. Hvis det er noe galt med maskinene, skal styret varsles umiddelbart. Vaskeordningen er hengt opp i rullerommet. Husk at vaskeriet alltid skal være låst, når dette ikke brukes. Brukere av vaskeriet har fellesansvar for feiing/rengjøring av dette. Vaskemaskinen/tørketrommel må rengjøres utvendig, etter bruk. Vaskebrikke koster kr. 300/pr år.

§7. Heisen

Heisen må ikke brukes som leketøy. Foreldrene må passe på at barna følger dette.
Viktig å overholde vektbegrensingen inne i heisen – antall personer/varer osv.

§8. Kjelleren

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk aldri åpen flamme i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, slukk lyset etter bruk. Det er ikke lov til å sette ting utenfor bodene.

§9. Sykler, barnevogner og rullatorer

Sykler må settes i sykkelstativene eller i sykkelboden. Det er forbudt å sette sykler foran hovedinngangen. Barnevogner bør parkeres i 1 etasje, inne i trappeoppgangen. Rullatorer bør parkeres i etasjen hvor eier bor, pass samtidig på at rømningsveiene er frie.

§10. Utleie

All utleie skal på forhånd meldes til styret, som til enhver tid skal vite hvem som bor i leilighetene. Styret skal ha informasjon om navn på leietaker, tlf/mailadresse osv. Utleier plikter å informere leietaker(e) om ordensregler som gjelder for blokka, og står ansvarlig for at disse blir fulgt opp. Utleie skal ikke medføre ulempe for andre beboere.

§11. Diverse

Røyking er IKKE tillatt i blokkens fellesrom (oppgangen, heis, kjeller, vaskeri osv)
Utgangsdørene og dører til fellesrom skal ALLTID holdes låst, og ingen må slippe inn ukjente personer. IKKE la bil gå på tomgang utenfor blokken.
ANDRE MELDINGER FRA STYRET TIL SAMEIERNE/LEIEBOERNE VED MAIL/RUNDSKRIV ELLER OPPSLAG SKAL GJELDE PÅ SAMME MÅTE SOM HUSORDENS BESTEMMELSER.

Vedtekter for St.Olavsvei 47, 4631 Kristiansand - Garasjeanlegg

1) Styret i St.Olavsvei 47 har ansvar for drift og vedlikehold. Styret kan fastsette ordensregler, samt oppdatere vedtekter ved behov.
2) Styret skal sørge for av Garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc er oppfylt.
3) Dugnad x 1 pr år
4) Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling
5) Garasjeanlegget består av 29 parkeringsplasser, samt kjøreareal
6) Tinglyst veirett gjennom St.Olavsvei 45 garasjeanlegg
7) Parkeringsplasser som er lagt til, som tilleggsseksjon for eiere i St.Olavsvei 47, kan ikke selges ut av blokken!
8) Garasjeanleggets kostnader fordeles på antall parkeringsplasser. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/29. Den enkeltes eiers andel av kostnader vil betales forskuddsvis pr 6mnd.
9) Måneds leie kr 150, - igangsettes så snart Garasjeanlegget er formelt overtatt av Sameiet St.Olavsvei 47, 4631 Kristiansand
10) Evt. økning av månedsleie vil foregå på Sameiet St.Olavsvei 47s årlige generalforsamling
11) Ved utleie av parkeringsplass, skal styret og forretningsfører bli informert om navn/kontaktinformasjon til leietaker
    Eier har ansvar for betaling av månedsleien til Sameiet St.Olavsvei 47
12) Garasjeplass kan bare overføres sammen med den boligen/ seksjonen som garasjeplassen er knyttet til. Dersom garasjeplassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon, kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av St Olavsvei 47. Kjøper må betale for reseksjonering, til sin seksjon i blokka!
13) Kjøpere utenfor blokka vil få tinglyst andel av seksjonen, hvilket gjør det mulig for kjøper å ta pant i parkeringsplassen.
14) Ved videresalg, for kjøpere utenfor Sameiet St.Olavsvei 47, har sameierne i St.Olavsvei 47 førsterett til kjøp av parkeringsplass. Sameierne kan tre inn i bud, hvis ønskelig.
15) Ved videresalg, skal forkjøpsrett for sameierne i St.Olavsvei 47 alltid tinglyses.
16) Eier av parkeringsplass i garasjeanlegget må forholde seg til gjeldende el-bil lader system som heter Zaptec. El-bil lader vil bli belastet den enkelte bruker/dvs de som ønsker el-bil lader må betale denne selv.
17) Forbruk av el-bil lader strøm vil bli belastet den enkelte bruker.
18) §25 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer (Lov om eierseksjon)
    Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier 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. 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.
    Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

19) Bruk av trappenedgang er til bruk for Sameiet St.Olavsvei 47, skal kun brukes ved nødstilfelle for dem som ikke bor i blokka.
20) Vis hensyn.

Kristiansand, februar 2019

SAMEIET ST.OLAVSVEI 47, 4631 KRISTIANSAND

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE)

TORSDAG 22. MAI 2025 KL 19-20.30 (BLOKKENS HAGE) SAKSLISTE;

1. KONSTITUERING
   - Navneopprop
   - Spørsmål om sameiermøte er lovlig innkalt
   - Valg av møteleder/referent
   - Valg av person til å underskrive protokoll sammen med møteleder
2. Årsberetning for 2025
3. Regnskap 2024 og Budsjett for 2025
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og ansvarsfrihet for styret
5. Styrehonorar
6. VALG; 1 styremedlem
   - Monica E. G. Pedersen/3a har sagt seg villig til å bli styremedlem
   - Forslag til vedtak; Monica E.G. Pedersen blir sekretær 2 år

7. Innkomne saker;
   - Godkjenning av reviderte Husordensregler
     Forslag til vedtak: godkjennes
   - Godkjenning av reviderte Vedtekter
     Forslag til vedtak: godkjennes

   - Maling av bygg – innhentet tilbud ca 2.3 millioner. Dette er innebærer nedvask, rigging av stillas, maling av bygg – 2 strøk
     Forslag til vedtak: Godkjennes. Styret innhenter tilbud på lån, fremlegger reelle kostnader pr. leilighet. Maling av blokken vil skje neste vår, hvis godkjent.

   - Utskiftning av vinduer – flere har gamle vinduer. Vinduene kan evt males for kr. 1000 Eks mva pr vindu, eller innhente samlet tilbud for utskiftning – nye vinduer.
     Forslag til vedtak: Styret vil innhente tilbud hvis det foreligger reell interesse for utskiftning.

   - Bom inn til parkeringsplassen – vil koste ca kr. 100.000,-
     Forslag til vedtak: Godkjennes

8. Orienteringssaker;
   - Heis – reparasjoner/vedlikehold
   - Informasjon i forhold til blokkas forsikring
   - Oppussing i blokken
   - Vedlikehold veranda

VELKOMMEN

ÅRSBERETNING 2024

FOR ST.OLAVSVEI 47, 4631 KRISTIANSAND

Virksomhet og lokalisering;
Sameiets formål er forvaltning av eiendommen St.Olavsvei 47, 4631 Kristiansand

Driften 2024;

Det er blitt avholdt 5 styremøter + mail og telefonsamtaler. Mai – august 2024 stod hagen i fokus. Kjempegod innsats av spesielt Mimmi og Harald Kristiansen 5a, som gjorde at vi nå kunne nyte fruktene av tidligere arbeid. Frodig Hortensia i blomsterbed og krukker, og masse fine blomster. Hagen krever vedlikehold, og vi er heldig som har Mimmi og Harald som passer på hagen. Dugnad i august fikk vi unnagjort masse, dugnaden i vår var det verre med. Da var 6 leiligheter representert, men da det kom flere fra hver leilighet så kom vi nesten i mål. Håper på bedre oppmøte til høsten.

Før jul fikk vi opp lysslynger rundt hele hagen + juletre. Ifølge tilbakemeldinger var dette høyt verdsatt. Innvendig så har vi hatt oppussing av kjeller, maling av hele kjelleretasjen. Ble meget vellykket. Vi har hatt utskiftning av TV-bokser, noe lekkasjer i rør i B-fløyen og C-fløyen. Dette er pr i dag utbedret, kun maling av tak i en leilighet gjenstår. Lekkasjen i C-fløyen tok litt tid å lokalisere, da det var usikkert om det kom utenfra/ovenfra. Det viste seg å være lekkasje i rør mellom 6 og 7etg.

Det er også 2 beboere som har gått bort siden forrige generalforsamling, leilighetene er pr. i dag ikke solgt. Vi har også fått nye eiere som har flyttet inn, noe som er veldig koselig.

Problemet vedrørende feilparkerte biler, er blitt bedre. I tillegg så er det fortsatt viktig å huske på at kun 1 bil pr. leilighet har lov til å benytte parkeringsplassen utenfor blokken.

Fremdeles noe feilsortering av søppel, samt plassering av søppel utenfor det underjordiske søppelanlegget. I hovedsak folk som ikke bor i blokken.

Andre ting som er blitt fulgt opp og jobbet med;

- Avlesning av varmtvannsmåler – Ista
- Avholdt dugnad
- Opparbeidelse av hagen på garasjeanleggets tak
- Brøyting og strøing
- Rydding – bortkjøring av søppel
- Nye eiere og leietakere
- Utskiftning av dør pumpe trappeoppgang
- Nye parkeringskort for blokkas beboere
- Heisservice/årskontroll
- Forsikringsavtale - forhandlet redusert pris
- Vedtekter og husordensregler
- Befaring vedr. maling av blokk
- Tilbud bom inn til parkeringsplassen

Fremtidige ønsker og planer;

- Arrangere dugnad
- Fortsette arbeid med hagen
- Igangsette maling av blokk neste år
- Utskiftning/maling av vinduer
-

Ellers en stor takk til Harald Kristiansen 5a, som fremdeles tar ansvar i forhold til fyr anlegget, samt stort og smått.

Kristiansand, 1. mai 2025

Silje Heimtun	Vivian Kåfjord Kristiansen	Erling Justnes
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

Sameiet St. Olavs vei 47

ÅRSREGNSKAP
2024

Sameiet St. Olavs vei 47
Resultatregnskap

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevd til dekning av felleskostander		1 004 400	923 400
Felleskostnader garage		52 200	52 200
Leieinntekter garage		3 000	3 000
Innkreving ifm nye radiatorer		337 500	
Annen inntekt		0	2 100
Sum driftsinntekter		1 397 100	980 700
DRIFTSKOSTNADER			
Lønn, styrehonorar, arbeidsgiveravgift	1	91 746	91 645
Vedlikehold og andre felleskostnader	2	1 348 193	818 196
Sum driftskostnader		1 439 939	909 841
Driftsresultat		**-42 839**	**70 859**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		435	164
Annen rentekostnad		0	0
Netto finansposter		435	164
Resultat		**-42 404**	**71 023**
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført til (+) / fra (-) annen EK	3	-42 404	71 023
Sum disponert		-42 404	71 023

Sameiet St. Olavs vei 47
Balanse pr. 31.12

EIENDELER

	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		69 692	59 713
Forskuddsbetalte kostnader	4	263 054	176 106
Kontanter og bankinnskudd		346 616	419 442
Sum omløpsmidler		679 362	655 261
Sum eiendeler		**679 362**	**655 261**

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	3	405 247	447 651
Sum egenkapital		405 247	447 651
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 288	70 860
Forskuddsbetalte leier		59 450	24 150
Skyldig off. avgifter		847	847
Annen kortsiktig gjeld	4	102 530	111 753
Sum kortsiktig gjeld		274 115	207 610
Sum egenkapital og gjeld		**679 362**	**655 261**

Kristiansand ___ / ____ 2025

Vivian Kristiansen
Styrets leder

Eling Justnes
Styremedlem

Silje Heimtun
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter / innkrevde felleskostnader
Posten består av seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader. Innkreving av felleskostnader må over tid dekke sameiets utgifter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt avsetning til tap.

Skatt
Sameiet driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Sameiet har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønn renholder,	36 000	36 000
Tilfeldig lønn vedlikehold mv (opparbeidelse av have)		
Påløpte feriepenger	4 320	4 320
Ordinært styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	11 325	11 325
Sum	**91 645**	**91 645**

Sameiet har fra 1.11.2021 ansatt renholder i deltidsstilling. Omfanget er ikke så stort at reglene om obligatorisk tjenestepensjon kommer til anvendelse. Det er derfor ikke inngått avtale om dette.

Note 2 Vedlikehold og andre felleskostnader

	2024	2023
Leie lokaler	2 000	0
Vann- og kloakkavg.	184 920	157 427
Renovasjon	118 680	105 964
Felles strøm	64 279	63 253
Renhold	0	0
Annen kostnad (snøbrøyting)	53 575	25 908
Inventar / blomster have mm	21 223	5 233
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	42 430	2 479
Nye radiatorer	328 125	0
Reparasjoner og vedlikehold utstyr (ny varmefordelingsmålere)	32 250	
Rep og vedl grøntanlegg	11 624	12 469
Rep. og vedlikehold heis	77 860	55 976
Kostnader vedrørende garageanlegg	16 097	11 426
Revisjonshonorar	12 000	14 000
Forvaltningshonorar	48 966	46 720
Juridisk bistand	0	0
Kabel-TV	166 048	174 263
Møter, dugnader o.l	33 401	15 381
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	26 072	37 190
Kontingenter (Huseiernes Landsforbund)	0	0
Gaver/blomster mv.	0	0
Forsikringspremier	101 535	86 335
Bank og kortgebyrer	1 995	2 260
Annen kostnad	5 113	1 912
Sum	1 348 193	818 196

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2024	**447 651**	**447 651**
Årets resultat	-42 404	-42 404
Egenkapital pr 31.12.2024	**405 247**	**405 247**

EK pr. 31.12.2024 tilsvarer disponible midler:	**2024**	**2023**
Omløpsmidler	679 362	655 261
- Kortsiktig gjeld	274 115	207 610
Disponible midler	**405 247**	**447 651**

I disponible midler inngår skattetrekkskonto med kroner 11 540.

Note 4 Fordringer og gjeld

Pr. 31.12.2024 har ikke sameiet langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år og ikke kortsiktige fordringer med forfall senere enn ett år.

Avregning av fjernvarme avregnes pr. 31.5. hvert år.

Innkrevd forskudd varme 1.6.24 - 31.12.24 kr.:	94 500	(inngår i kortsiktig gjeld)
Avsetning for lønn, feriepenger, arb.g.avgift	8 030	
Som annen kortsiktig gjeld	**102 530**	

Betalte fyringskostnader i perioden 1.6.24 - 31.12.24	84 311
Forskuddsbetalt kabel-tv	78 513
Forskuddsbetalt forsikringspremie	100 230
Sum andre fordringer	**263 054**

Note 5 Honorarer

Revisor / Forretningsfører

Honorar for forretningsførsel utgjør totalt kr. 48 966 (inklusiv mva og biomkostninger)
Honorar til revisor er kostnadsført med kr. 12 000 (inklusiv mva).

Revisjonsfirma Omsland AS
Skippergt 2, 4611 Kristiansand

Org.nr: 916 171 978 MVA

Sigmund Omsland
Telefon: 90 66 05 60
E-post: sigmund@eaudit.no

Til sameiermøtet i
Sameiet St Olavs vei 47

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet St Olavs vei 47 som viser et underskudd på kr 42 404. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Stardards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og internasjonale uavhengighetsstandarder, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret 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 nærmere beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 13. mai 2025
Revisjonsfirma Omsland AS

Sigmund Omsland
Statsautorisert revisor

Budsjett	**Regn 2024**	**BUD 2025**
Leieinntekter fast eiendom	1 004 400	1 085 400
Felleskostnader innkrevet garage	52 200	52 200
Ekstra innkalling ifm radiator	337 500	0
Leieinntekter garage, annet	3 000	3 000
	1 397 100	1 140 600
lønn renholder, variabel lønn, inkl. feriep. + arb.g.avgift	46 106	46 000
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	45 640	74 000
Leie lokaler	2 000	2 500
Vann- og kloakkavg.	184 920	192 800
Renovasjon	118 680	130 552
Felles strøm	64 279	65 000
Refundert strøm el-bil-lading	0	-5 000
Annen kostnad (snøbrøyting)	53 575	50 000
Inventar / blomster have mm	21 223	25 000
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	42 430	50 000
Nye radiatorer	328 125	
Reparasjoner og vedlikehold utstyr (ny varmefordelingsmålere)	32 250	
Rep utstyr		5 000
Rep og vedl grøntanlegg	11 624	20 000
Rep. og vedlikehold heis	77 860	50 000
Kostnader vedr Garasjeanlegg	16 097	16 000
Revisjonshonorar	12 000	15 000
Forvaltningshonorar	48 966	51 000
Juridisk bistand	0	0
Datakostnad		8 000
Kabel-TV	166 048	157 026
Møter, dugnader o.l	25 676	10 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	26 072	30 000
Forsikringspremier	101 535	100 000
Sameier styremøter og dugnad	7 725	7 000
Bank og kortgebyrer	1 995	2 000
Annen kostnad	5 113	10 000
Renteinntekter	-435	-826
Sum driftskostnader	1 439 504	1 111 052
Resultat	**-42 404**	**29 548**
Egenkapital	355 339	384 887

VEDTEKTER for sameiet St.Olavsvei 47, 4631 KRISTIANSAND
Org.nr 971 550 821

Reviderte 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 FORMÅL
Sameiet St.Olavsvei 47 er et sameie som har til formål å gi sameierne bruksrett til egen bolig

1-2 FORRETNINGSKONTOR OG FORRETNINGSFØRSEL
Sameiet ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

2. FORKJØPSRETT UNDERJORDISK GARASJEANLEGG - SALG AV UTEGARASJER I REKKE
(1)Forkjøpsretten gjelder ved salg av parkeringsplasser i underjordisk anlegg. Dette gjelder parkeringsplassene nr. 9, 13, 21, 26, og 28. Resterende parkeringsplasser kan kun selges innad i sameiet. Garasjeanlegget har for øvrig egne vedtekter.

(2) Utegarasjer i rekke – kan kun selges innad i sameiet.

3. BORETT /BRUKSRETT/FORSIKRING - DIVERSE
(1) Hver sameier har enerett til å bruke boligen i sameiet, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Sameier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Sameier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte, være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr, dersom det er gode grunner som taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(5) Postkasseskilt – skal ha samme størrelse/skrift – pr i dag bestilles hos Norlock inntil annet blir bestemt.
(6) Bruksoverlating
Styret skal til enhver tid være oppdatert om eventuell utleie av boligen, navn og kontaktinformasjonen.
(7)Forsikring – ved bruk av sameiets forsikring, vil sameier måtte dekke egenandel.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

Forts. 4. VEDLIKEHOLD

inklusive vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk frem til sameiets felles/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer og lignende. Sameier skal holde bolig fri for insekter og skadedyr.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, verandadør, innvendig veranda, radiator med rør frem til fellesrør, samt ytterdør.

(6) Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å sende melding til sameiet/styret.

(7) Sameiet kan kreve erstatning for tap som følger at sameier ikke oppfyller pliktene sine.

(8) Utegarasjer i rekker – de som eier garasje - vedlikeholdet omfatter nødvendig utskiftning av slikt som kledning, garasjeporter, tak og lignende. Endring av bygningsmassen kan kun skje ved generalforsamling – to tredjedelers samtykke. Det må foreligge tegninger/eventuell godkjenning fra naboer og kommune før avstemming. Garasjene kan ikke gå utover nåværende bruk av tomt.

(9) Dugnad – det holdes i gjennomsnitt 2 dugnader pr år. De som ikke har mulighet til å delta, betaler kr 300 til hagekassen. Hagekassen blir brukt til innkjøp til hagen.

4- 2 Sameiets vedlikeholdsplikt ;

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt pliktene ikke faller på sameierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen sameier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Sameier skal gi adgang til boligen, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameier eller annen bruker av boligen.

5.PÅLEGG OM SALG/FRAVIKELSE/UTLEIE

5-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Forts. 5. PÅLEGG OM SALG/FRAVIKELSE/UTLEIE

5-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge eierandel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve eierandelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører sameiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameiers eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

5-4 Utleie

All utleie skal videreformidles til styret. Styret skal til enhver tid være oppdatert, hvem som bor i sameiet. Leietakerne har samme plikter/rettigheter som andre i sameiet. Eventuelle klager videreformidles via styret, som tar opp dette med både leietakere/eier. Blir det mer enn 3 skriftlige klager, så vil sameiet forvente oppsigelse av den/de leietaker(ne).

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Sameiet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

6-2 Sameiets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra sameiet har sameiet panterett i eierandelen, foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger i folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, samt 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges gjennom generalforsamlingen.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med loven, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av fremmøtte styremedlemmene.

Forts. 7-3 Styrets vedtak

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet, går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- Salg eller kjøp av fast eiendom
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran eierandel
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hver år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hva som ønskes behandlet.

8-3 Varsel og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsel sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyest tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som allikevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til sameiet.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter sameierloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som sameier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen år styret har mottatt krav om det, etter vedtektene punkt 9-3 (1) .
(4) Beslutninger vedrørende oppgraderinger av blokken innvendig/utvendig over kr.100.000,- må ha 2/3 flertall, før eventuell iverksettelse.
(5) Lån kan ikke opptas uten 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Forts. 8. GENERALFORSAMLINGEN

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederesn skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver sameier har en stemme på generalforsamlingen. Hver sameier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger i av selveierloven.. eller vedtektene har, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette, at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVEDTAK

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller fravikelse etter loven..

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et sameie har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende, om det de i forbindelse med virksomheten i sameiet får vite noe om personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel, til skade for andre sameiere eller sameiet.

10. Vedtektsendringer og forholdet til sameierloven
Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

HUSORDENSREGLER for sameiet St.Olavsvei 47, 4631 KRISTIANSAND

Revidert og vedtatt generalforsamling mai 2024

§1. Ro og orden

Helligdagsfreden skal overholdes.

Fra kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene. Holdes det selskap utover denne tiden, husk at vinduer og verandadør holdes lukket. Ta hensyn til andre beboere, vær stille i gangene og på gårdsplassen når det er sent.
Verandaer kan brukes til tørk av småvask og lufting av tøy, men det må ikke henges utover, eller så høyt at det kan sees utenfra. Risting av tøy og tepper fra veranda/vindu er ikke tillatt. Vannsøl eller spyling av veranda, er ikke tillatt på grunn av drypping til veranda under. Verandagulvet skal ivaretas, på en måte, som forhindrer fukt å spre seg til etasjen under. Vær oppmerksom på at verandadør bør lukkes forsiktig, da lyden forplanter seg videre i blokken. Grilling/steking er ikke tillatt på veranda.

Vaskemaskin i leilighetene skal ikke brukes etter kl 23.00 på hverdager, minst mulig på søndager og helligdager. Vaskeriet i kjelleren har egne tider.

Boring skal ikke overstige mer enn 2 timer per dag, og er kun tillatt mellom kl. 09-16.00 på hverdager. Ønskes boring utover dette, må styret kontaktes på forhånd. Dette gjelder lengre boring, oppussing med støy og hamring.

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i leilighetene.

§2. Brannsikring

Eier må sørge for godkjent brannslukningsutstyr i sin leilighet. Sameiet har felles varslingssystem med elektronisk varsling fra Telia i hver seksjon, og i fellesareal.

§3. Skader og vedlikehold

Skader i leiligheten må eier selv reparere. Ved alvorlige tilfeller, f.eks. større vannlekkasjer, kontakt styret. Skader påført utenfor leiligheten, meldes til styret. Innvendig veranda, er eiers ansvar.(Eierseksjonsloven §32 og §34) Radiator er eiers ansvar, fra fellesrør til selve radiatoren. Vinduer og verandadør må eier skifte selv, men sørg for at like vinduer og karmer som tidligere, for å opprettholde det estetiske.

§4. Søppel

Felles underjordisk søppelanlegg med nr 45 og nr. 51. Matavfall pakkes i bio-poser, før de kastes. Dunk til glass og metallemballasje. Store gjenstander fjernes av den enkelte leilighet, ikke lov å sette søppel i fellesarealet. Ikke lov å sette søppel utenfor dunkene. Det er ikke lov å kaste søppel/gjenstander fra verandaen. Store mengder ved for eksempel flytting/innflytting, leveres fortrinnsvis på gjenvinningsstasjon.

§5. Renhold

Fellesarealene blir vasket av innleid hjelp. Feiing og snømåking av utvendige trapper, er fellesansvar. Ved søling i fellesområder (f.eks. i heisen, på trappa eller gårdsplassen) tørker enhver opp etter seg. Foreldre må påse at barna ikke søler til i fellesområdene.

§6. Vaskeriet

Barn har ikke adgang til vaskeriet, kun i følge med voksne. Hvis det er noe galt med maskinene, skal styret varsles umiddelbart. Vaskeordningen er hengt opp i rullerommet. Husk at vaskeriet alltid skal være låst, når dette ikke brukes. Brukere av vaskeriet har fellesansvar for feiing/rengjøring av dette. Vaskemaskinen/tørketrommel må rengjøres utvendig, etter bruk. Vaskebrikke koster kr. 300/pr år.

§7. Heisen

Heisen må ikke brukes som leketøy. Foreldrene må passe på at barna følger dette.
Viktig å overholde vektbegrensingen inne i heisen – antall personer/varer osv.

§8. Kjelleren

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk aldri åpen flamme i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, slukk lyset etter bruk. Det er ikke lov til å sette ting utenfor bodene.

§9. Sykler, barnevogner og rullatorer

Sykler må settes i sykkelstativene eller i sykkelboden. Det er forbudt å sette sykler foran hovedinngangen. Barnevogner bør parkeres i 1 etasje, inne i trappeoppgangen. Rullatorer bør parkeres i etasjen hvor eier bor, pass samtidig på at rømningsveiene er frie.

§10. Utleie

All utleie skal på forhånd meldes til styret, som til enhver tid skal vite hvem som bor i leilighetene. Styret skal ha informasjon om navn på leietaker, tlf/mailadresse osv. Utleier plikter å informere leietaker(e) om ordensregler som gjelder for blokka, og står ansvarlig for at disse blir fulgt opp. Utleie skal ikke medføre ulempe for andre beboere.

§11. Diverse

Røyking er IKKE tillatt i blokkens fellesrom (oppgangen, heis, kjeller, vaskeri osv)
Utgangsdørene og dører til fellesrom skal ALLTID holdes låst, og ingen må slippe inn ukjente personer. IKKE la bil gå på tomgang utenfor blokken.
ANDRE MELDINGER FRA STYRET TIL SAMEIERNE/LEIEBOERNE VED MAIL/RUNDSKRIV ELLER OPPSLAG SKAL GJELDE PÅ SAMME MÅTE SOM HUSORDENS BESTEMMELSER.

Vedtekter for St.Olavsvei 47, 4631 Kristiansand - Garasjeanlegg (Org.nr 971 550 821)

1) Styret i St.Olavsvei 47 har ansvar for drift og vedlikehold. Styret kan fastsette ordensregler, samt oppdatere vedtekter ved behov.
2) Styret skal sørge for av Garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc er oppfylt.
3) Dugnad x 1 pr år
4) Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling
5) Garasjeanlegget består av 29 parkeringsplasser, samt kjøreareal
6) Tinglyst veirett gjennom St.Olavsvei 45 garasjeanlegg
7) Parkeringsplasser som er lagt til, som tilleggsseksjon for eiere i St.Olavsvei 47, kan ikke selges ut av blokken!
8) Garasjeanleggets kostnader fordeles på antall parkeringsplasser. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/29. Den enkeltes eiers andel av kostnader vil betales forskuddsvis pr 6mnd.
9) Måneds leie kr 150, - igangsettes så snart Garasjeanlegget er formelt overtatt av Sameiet St.Olavsvei 47, 4631 Kristiansand
10) Evt. økning av månedsleie vil foregå på Sameiet St.Olavsvei 47s årlige generalforsamling
11) Ved utleie av parkeringsplass, skal styret og forretningsfører bli informert om navn/kontaktinformasjon til leietaker
    Eier har ansvar for betaling av månedsleien til Sameiet St.Olavsvei 47
12) Garasjeplass kan bare overføres sammen med den boligen/ seksjonen som garasjeplassen er knyttet til. Dersom garasjeplassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon, kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av St Olavsvei 47. Kjøper må betale for reseksjonering, til sin seksjon i blokka!
13) Kjøpere utenfor blokka vil få tinglyst andel av seksjonen, hvilket gjør det mulig for kjøper å ta pant i parkeringsplassen.
14) Ved videresalg, for kjøpere utenfor Sameiet St.Olavsvei 47, har sameierne i St.Olavsvei 47 førsterett til kjøp av parkeringsplass. Sameierne kan tre inn i bud, hvis ønskelig.
15) Ved videresalg, skal forkjøpsrett for sameierne i St.Olavsvei 47 alltid tinglyses.
16) Eier av parkeringsplass i garasjeanlegget må forholde seg til gjeldende el-bil lader system som heter Zaptec. El-bil lader vil bli belastet den enkelte bruker/dvs de som ønsker el-bil lader må betale denne selv.
17) Forbruk av el-bil lader strøm vil bli belastet den enkelte bruker.
18) §25 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer (Lov om eierseksjon)
    Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier 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. 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.
    Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

19) Bruk av trappenedgang er til bruk for Sameiet St.Olavsvei 47, skal kun brukes ved nødstilfelle for dem som ikke bor i blokka.
20) Vis hensyn.

Kristiansand, februar 2019

SAMEIET ST.OLAVSVEI 47, 4631 KRISTIANSAND

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE)

TORSDAG 22. MAI 2025 KL 19

1. KONSTITUERING
   - Navneopprop
   - Spørsmål om sameiermøte er lovlig innkalt
   - Valg av møteleder/referent
   - Valg av person til å underskrive protokoll sammen med møteleder

   Behandling/Vedtak:

   - *Det ble foretatt navneopprop, 17 sameiere til stede (herav 3 med fullmakt)*
   - *Møtet ble erklært lovlig innkalt*
   - *Vivian K. Kristiansen ble valgt til møteleder, Fredrik Enge til referent*
   - *Monika Pedersen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder*

2. Årsberetning for 2025
   Behandling/vedtak:
   Årsberetningen ble lest av styrets leder. Den ble deretter enstemmig godkjent

3. Regnskap 2024 og Budsjett for 2025
   Behandling/vedtak:
   Forretningsfører Fredrik Enge orienterte om regnskapet og svarte på enkelte spørsmål. Det er ikke foreslått økning på innkreving av felleskostnader i budsjettet for 2025.

4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og ansvarsfrihet for styret
   Behandling/vedtak:
   Regnskapet for 2024 og budsjett for 2025 ble godkjent og styret ble gitt ansvarsfrihet

5. Styrehonorar
   Behandling/vedtak:
   Det ble besluttet at styrehonoraret for leder skal økes fra kr. 20000 til kr. 35000 og for de to øvrige styremedlemmer økes fra kr. 7500 til kroner 15000.

6. VALG; 1 styremedlem
   - Monika E. G. Pedersen/3a har sagt seg villig til å bli styremedlem
   - *Behandling/vedtak:*
     Monika E.G. Pedersen velges til styremedlem.
     Vivian Kristiansen fortsetter som leder
     Erling Justnes fortsetter som styremedlem.

7. Innkomne saker;
   - Godkjenning av reviderte Husordensregler
     Behandling/vedtak:
     Reviderte husordensregler ble vedtatt

     Godkjenning av reviderte Vedtekter
     Behandling/vedtak:
     Reviderte vedtekter ble vedtatt

   - Maling av bygg – innhentet tilbud ca 2.3 millioner. Dette er innebærer nedvask, rigging av stillas, maling av bygg – 2 strøk
     Behandling/vedtak:
     Årsmøtet var positivt til at det jobbes videre med innhenting av tilbud for maling av blokken. Saken legges frem for behandling av sameiermøtet når konkret tilbud foreligger.

   - Utskiftning av vinduer – flere har gamle vinduer. Vinduene kan evt males for kr. 1000 Eks mva pr vindu, eller innhente samlet tilbud for utskiftning – nye vinduer.
     Behandling/vedtak:
     Styret vil innhente tilbud hvis det foreligger reell interesse for utskiftning.

   - Bom inn til parkeringsplassen – vil koste ca kr. 100.000,-
     Saken blei diskutert og det ble fra noen påpekt driftsproblemer der bom er montert.
     Behandling/vedtak:
     Bom prioriteres ikke i første omgang, men styret kan utrede dette videre og eventuelt legge saken frem på nytt.

8. Orienteringssaker;
   - Heis – reparasjoner/vedlikehold
   - Informasjon i forhold til blokkas forsikring
   - Oppussing i blokken
   - Vedlikehold veranda

Møtet ble hevet kl. 20:15

Vivian K. Kristiansen
(møteleder)

Monika E.G Pedersen

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 47

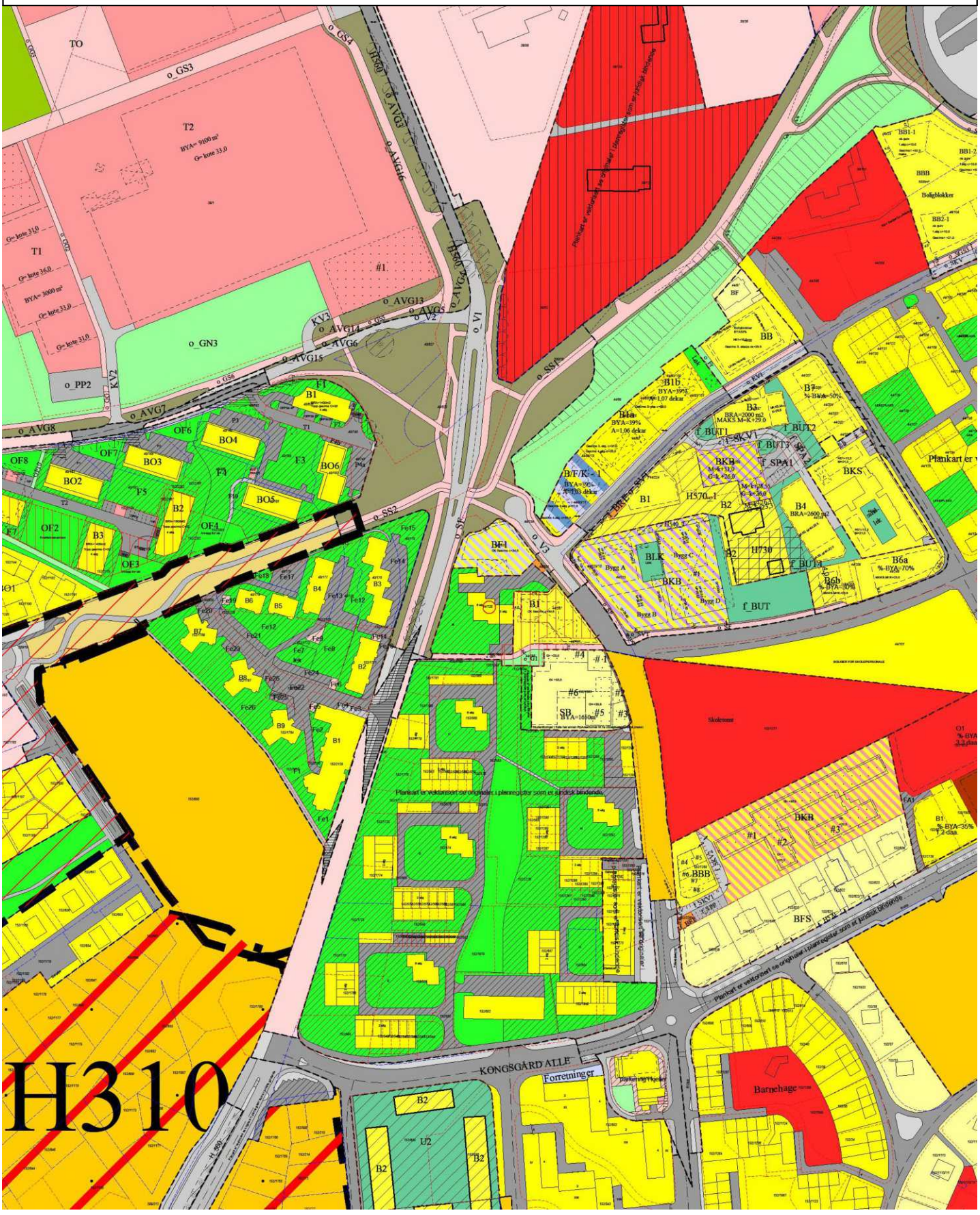
Dato: 27.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 98 KJEMPEGRAVEN

V e d t e k t e r

til reguleringsplan for området Konsgård Allè - Østerveien - St. Olavs vei "Kjempegraven"

Stadfestet O8. O6. 1959

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.
All bebyggelse innenfor området skal oppføres i mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer. Unntatt herfra er barnestuer, som kan oppføres av tre.

§ 3.
På området A kan oppføres tappestasjon med et mindre serviceverksted. Utformingen må skje i forståelse med byplankontoret og godkjennes av dette.
På områdene B, C, D, E, G, H og I kan oppføres bolighus med tilhørende fellesanlegg som garasjer, vaskeri etc.
På området K skal bygningen inneholde butikker i 1. etasje og i 2. etasje innredes kontorer eller leiligheter for beboelse.
Området F utlegges til offentlig park og det skal opparbeides 2 leke-plasser med tilhørende barnestuer.

§ 4.
Bebyggelsen skal oppføres med etasjehøyder og i det vesentlige de dimensjoner som vist på planen. Gesimshøyden må ikke overstige:

for 1 etasjes bygninger 2,8O meter
" 2 " " 6,OO "
" 8 " " 24,OO "

Takformen i barnestuer godkjennes i hvert enkelt tilfelle av byplan-kontoret. 1 og 2 etasjes hus skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 3O°. Unntatt herfra er butikkbygning (området K) samt garasjer i området B som skal ha flatt tak. De 8 etasjes høyhus skal ha flatt tak, men takavdekning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.

§ 5.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. I samråd med byplankontoret skal legges opp et fargesystem for bygningenes fasader innen hver gruppe.

§ 6.
De enkelte tomter, hager og tørkeplasser skal ikke innhegnes med gjerde, men kan markeres med beplantning eller spesjelt arrangement godkjent av bygartneren og byplankontoret. Grenselinje til gater skal markeres med kantsten etter bygartnerens anvisning.

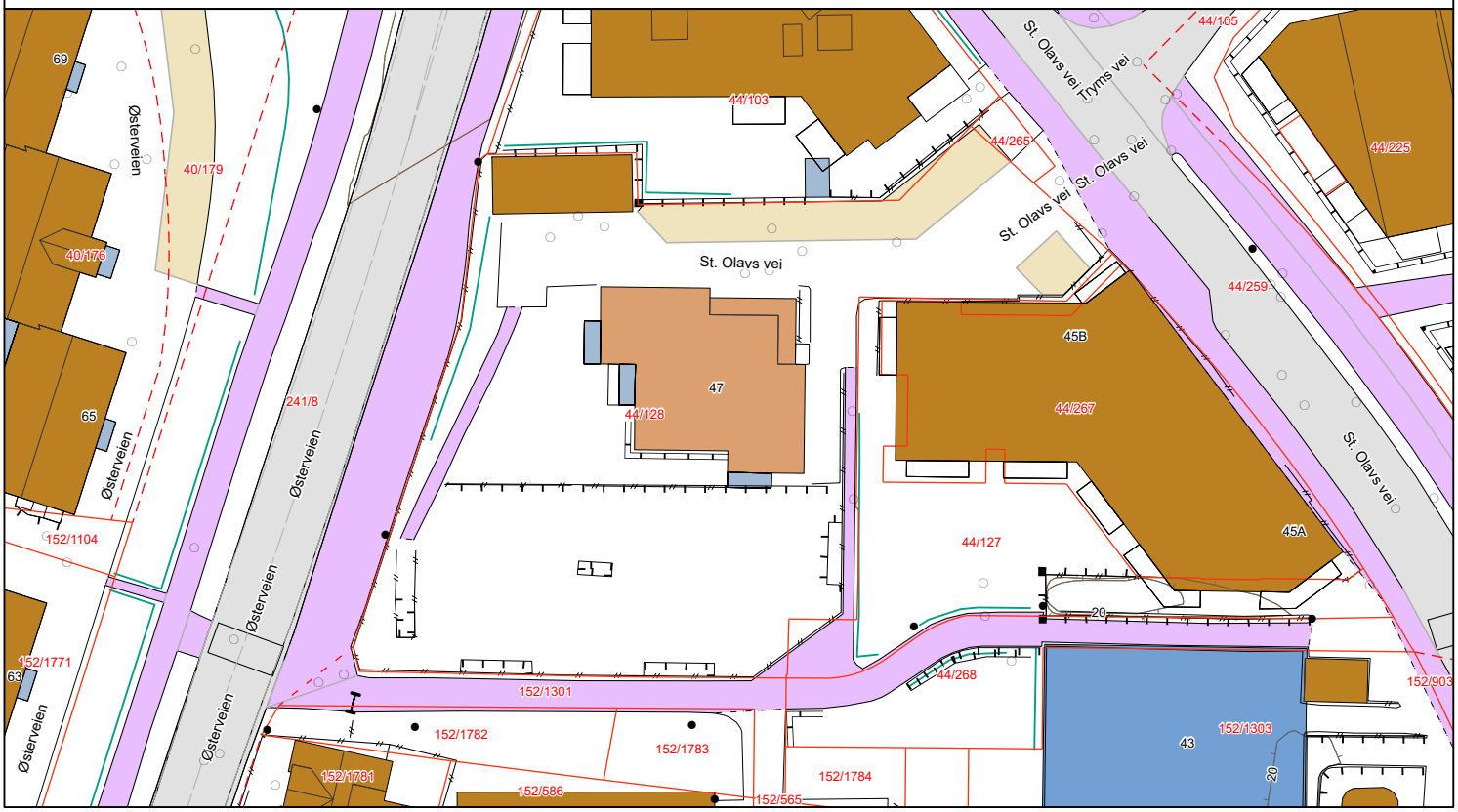
§ 7.
Bygninger innenfor en husgruppe må anmeldes til bygningsvesenet samtidig, slik at bygningenes fasademessige utstyr kan vurderes under ett.


OFFENTLIG PARK
Østerveien
Kongsgård alle
REGULERING
"KJEMPEGRAVEN"
Forslag til addend
Dr. sand F. aug
Lov 3 juni
ark. innst.
KOMM. DEP.
D. 3

Oversiktskart

Adresse: **St. Olavs vei 47, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/128/0/19**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2193 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.03.2026



Matrikkelkart

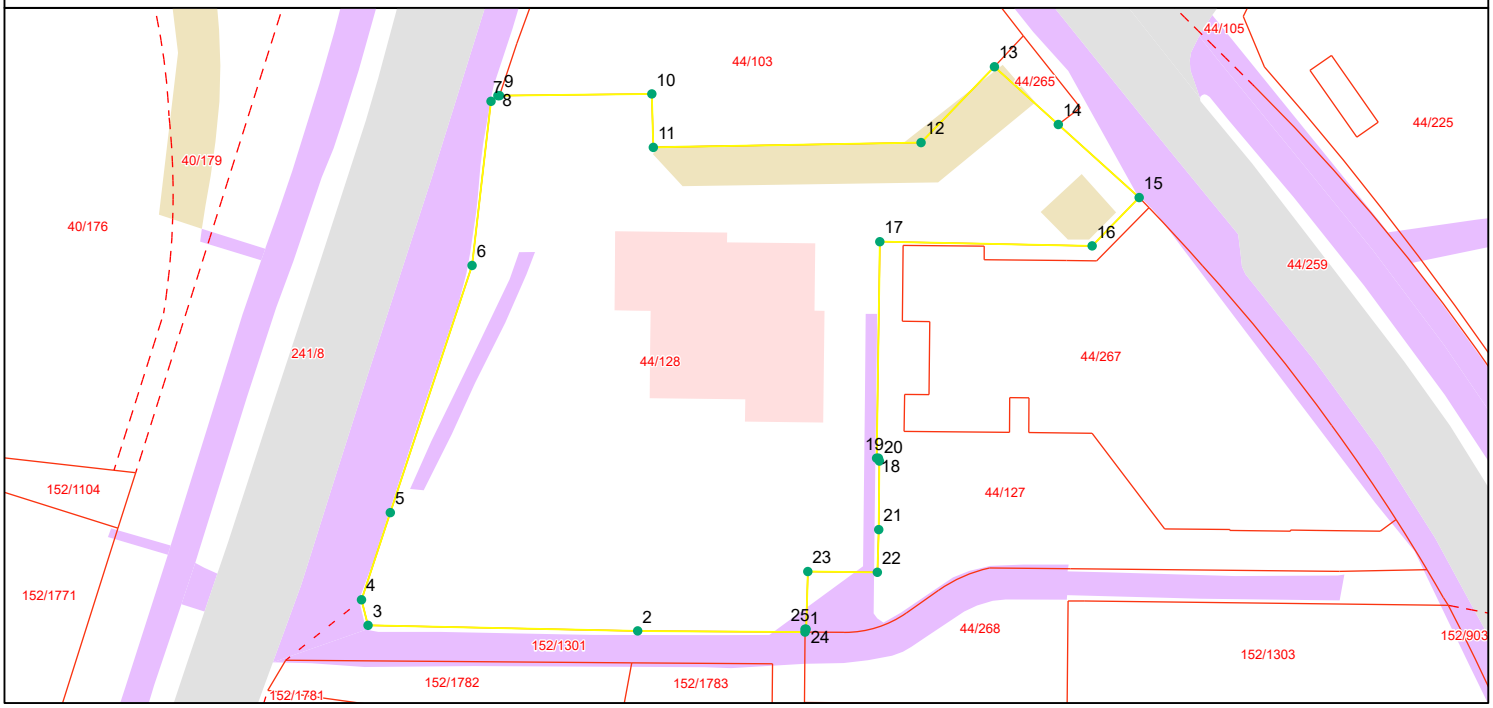
Adresse: **St. Olavs vei 47, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/44/128/0/19**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2193 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.03.2026

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: 2193 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446639.9	441885.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.65	0
2	6446640.01	441869.7	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.23	0
3	6446640.53	441844.53	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	2.47	0
4	6446642.92	441843.92	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.6	0
5	6446651.07	441846.61	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	24.39	0
6	6446674.18	441854.24	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	15.48	0
7	6446689.53	441856.01	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	0.83	0
8	6446690.06	441856.65	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	0.15	0
9	6446690.06	441856.8	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	14.25	0
10	6446690.22	441871.02	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.01	0
11	6446685.22	441871.16	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.04	0
12	6446685.67	441896.15	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.88	0
13	6446692.76	441903	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.06	0
14	6446687.36	441908.96	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.2	0
15	6446680.53	441916.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.31	0
16	6446676.01	441912.12	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.86	0
17	6446676.4	441892.3	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.28	0
18	6446656.16	441892	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Beregnet	10	0.17	0
19	6446656.16	441892.17	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.29	0
20	6446655.89	441892.26	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	6.42	0
21	6446649.48	441892.2	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	4	0
22	6446645.49	441892.07	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	6.5	0
23	6446645.56	441885.58	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	5.4	0
24	6446640.17	441885.42	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.1	0
25	6446640.17	441885.32	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Beregnet	10	0.27	0