PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ST. OLAVS VEI 20 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

St. Olavs vei 20 B , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1270, snr. 2

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5526 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JL1163

Foretak: M2 Takst AS

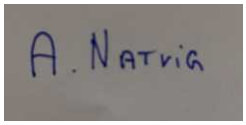
Medlem av

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2 roms leilighet midt mellom UiA og sentrum. Alt du trenger i hverdag i umiddelbar nærhet. Modernisert leilighet, nyere overflater, vinduer, ytterdører, kjøkken og bad.

Leiligheten fremstår i normal god stand utfra alder.

Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

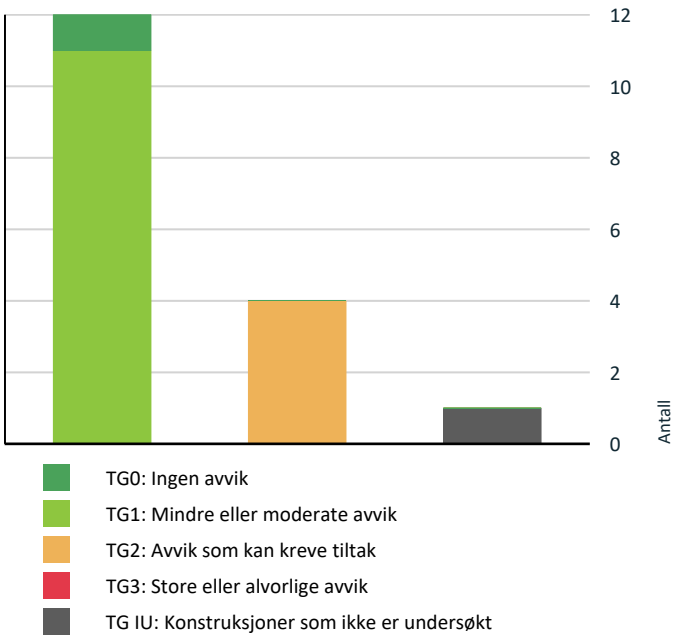
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med isolerglass. Fra 2019 og 2023. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Funksjon OK.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, nyere dør med brannhemmende kvalitet. Funksjon OK.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass. Fra 2013. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

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

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongdekke med tre heller oppå.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår modernisert og med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtromsplater vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Lokalt fall dusjsone. Utenfor dusj er det ikke fall mot sluk men det er fuget oppkant dørsvill med feielist. Oppsyn ved bruk.

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig en membranløsning men ikke mulig å kvalitetssikre om under klemring. Mangler trolig klemring som kan gi risiko for utett løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn. Rens sluk ofte slik at vann renner greit unna.





3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggehengt wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Laminerte fronter og benkeplate. Nyere årgang. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn, steketopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaksin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Viften bråker litt når den sviver.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bruksoppsyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Via felles anlegg, ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringeri felles gang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent omfang ved renovering.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 .

Generell kommentar

Det foreligger ikke komplett historikk/dokumentasjon i boligmappa eller sikringskap og det bør derfor gjøres en ytterligere el kontroll.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Leiligheten ligge ri 3 etasje slik at radongass vil nok reduseres oppover i etasjene, men kan med fordel vurderes en måling.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde, ifølge representant selger så skal dette endres i borettslaget. Radonmåling vurderes.

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

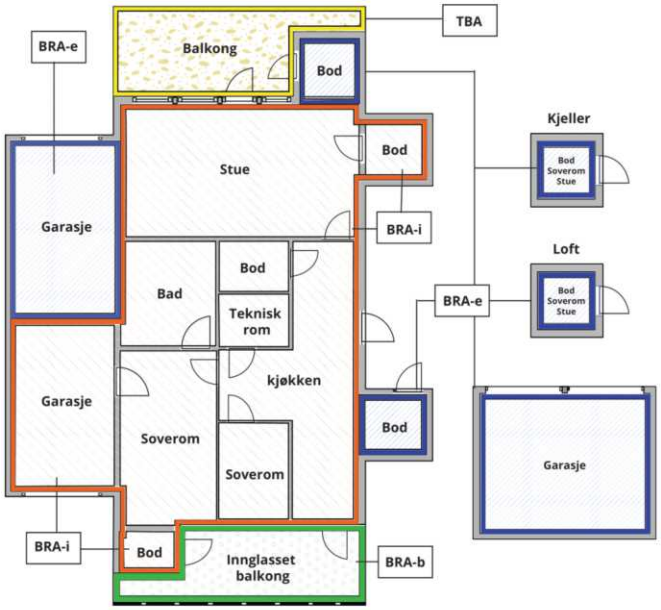
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
3 etasje	43			43	8
SUM	**43**	**5**			**8**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal	
3 etasje	Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, entré		

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
16.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Representant for leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1270		2	5738 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Olavs vei 20 B

Hjemmelshaver
St. Olavsvei 20 Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ST. OLAVSVEI 20 BORETTSLAG	921391919			Cederstrøm Linn Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
48

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	28.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.
For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260322
Addresse	St. Olavs vei 20 B		
Postnr.	4631	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Linn Synnøve Cederstrøm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier renoverte badet

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier utførte renovering av badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i 2020 av tidligere eier

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Renovert av tidligere eier i 2020

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Renovert av tidligere eier i 2020

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Renovert av tidligere eier i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Renovert av tidligere eier i 2020

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet vinduer på soverommet og kledning på terrassen i 2025. Renovering gjort av borettslaget (Hodne bygg)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hodne bygg, gjennom borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observert søvlkre

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

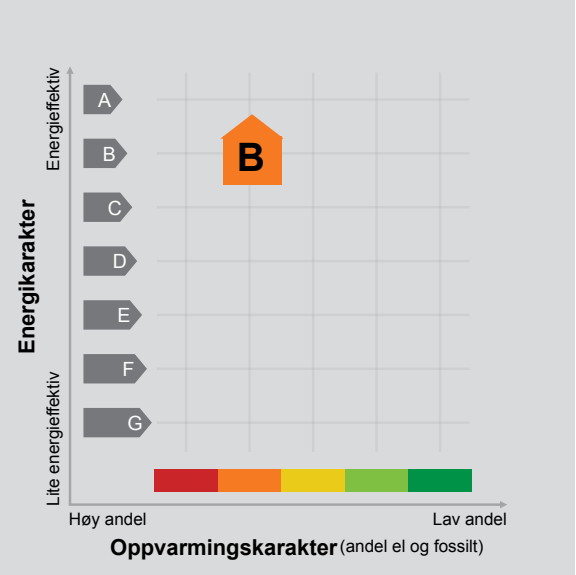
Signert av *Linn Synnøve Cederstrøm*

Initialer selger:
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	St. Olavs vei 20B
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	1270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168229526
Merkenummer	Energiattest-2025-170386
Dato	18.09.2025
Innmeldt av	Bergendoff & Poll AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Slå elektriske apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	683
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere.

Tiltak 3: Slå elektriske apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Olavs vei 20B	168229526	H0101	2	0	11
St. Olavs vei 20B	168229526	H0102	2	0	12
St. Olavs vei 20B	168229526	H0103	2	0	13
St. Olavs vei 20B	168229526	H0104	2	0	14
St. Olavs vei 20B	168229526	H0201	2	0	27
St. Olavs vei 20B	168229526	H0202	2	0	28
St. Olavs vei 20B	168229526	H0203	2	0	29
St. Olavs vei 20B	168229526	H0204	2	0	30
St. Olavs vei 20B	168229526	H0301	2	0	45
St. Olavs vei 20B	168229526	H0302	2	0	46
St. Olavs vei 20B	168229526	H0303	2	0	47
St. Olavs vei 20B	168229526	H0304	2	0	48

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	420 m²
Areal tak	228 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	126 m²
Oppvarmet BRA	683 m²
Totalt BRA	683 m²
Oppvarmet luftvolum	1 708 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,96 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	48,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,93 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	178 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,52
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,48
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,52
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	33,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.9.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bergendoff & Poll AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	60 417 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	36 828 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	53 907 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	60 417 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	60 417 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,8 %

Boligopplysninger:

St. Olavsvei 20 Borettslag
St. Olavs vei 20 B
4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 173/48
Type: Borettslag
Eiere: Linn Synnøve Cederstrøm

Fødselsdato eier: 19.02.1996

Organisasjonsnr: 921 391 919 **Andelsnr:** 48

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 603**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 983
	Avdrag felleslån	479
	Renter felleslån	1 387
	Varmtvann	260
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd	494

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 657**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 983
	Avdrag felleslån	456
	Renter felleslån	1 464
	Varmtvann	260
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd	494

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	345 356	Gjeld siste årsoppg.:	353 198
Klient ajourf. lån:	24 143 528,18	Klient gj. s. årsoppg.:	24 563 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369528177, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.06.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112.2
Saldo per 30.06.2026: 23 362 371
Andel av saldo: 340 830
Første termin: 25.06.2026Neste avdrag: 25.09.2026 (siste termin 25.06.2054)
Etablert IN-ordning fra 08/2025
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2026 utgjøre ca kr 457,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 15160235478, DNB

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.06.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 30.06.2026: 316 388
Andel av saldo: 4 526
Første termin/første avdrag: 01.04.2026 (siste termin 01.01.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Svein Tønnessen
Adresse:	Fidjeåsen 110 Leil. 403
Postnr/-sted:	4639 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 40021102
E-post:	stol20@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 657
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

St. Olavsvei 20 Borettslag
St. Olavs vei 20 B
4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 173/48
Type: Borettslag
Eiere: Linn Synnøve Cederstrøm

Fødselsdato eier: 19.02.1996

Organisasjonsnr: 921 391 919

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	353 198	Andre inntekter:	318
Annen formue:	2 184	Utgifter:	19 358		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/1270
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0006447159

KOBB,
Vestre Strandgt. 42,
4600 Kristiansand.

725/76/511/
SP/rln

18.desember 1979.

ST. OLAVSVEI 20 MIDLERTIDIG BRUKSSTILLATELSE.

Bygningskontrollen vil etter foretatt befaring ikke motsette seg at boligkomplekset St. Olavsvei 20 tilflyttes i sin helhet.

Ferdigattest vil bli utstedt når de påpekte mangler er utbedret, og dette forutsettes utført innen utgangen av januar 1980.

For paviljong C, D og E ble det skrevet midlertidig brukstillatelse 19. oktober 1979.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

S. Pedersen

Gjenpart: Thor Furuholmen A/S.

Schoders arkitektkontor
Østre Strandgt. 33
4600 KRISTIANSAND S.

725/76 30. august 1976
AE/rh

KONGSGÅRD ALLE 17 A - ELDREBOLIGER

Det vises til Deres søknad av 16. juli 1976.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Bygningskontrollen skal stikke ut bygningens plassering og høyde i marken i samarbeid med byggherren/ansvarshavende.

Ingen gravings- eller sprengningsarbeider tillates påbegynt før:
a) Gebyr kr. 8.620.- er innbetalt.
b) Ansvarshavende har undertegnet byggekort.
c) Utstikking av bygningen er foretatt.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.
Byggearbeidet må ikke settes igang før vei, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Det vises forøvrig til ingeniørvesenets påtegning av 6.8.1976, som vedlegges.

Grunnboringsresultater samt statiske beregninger og tegninger av alle bærende konstruksjoner må innsendes i god tid før arbeidet påbegynnes.

Brannvesenets krav ifølge vedlagte påtegning av 17.august 1976 må etterkommes.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Det må tas hensyn til orienterings- og bevegelseshemmede. Det vises til endringer i byggeforskriftenes kap. 26 og 31 fastsatt av kommunal- og arbeidsdepartementet 5. mai 1976.

Det må anordnes nødvendig antall søppelnedkast og søppelrom, kfr. byggeforskriftenes kap. 32 : 33 og kap. 48.
Videre må vaskerom og boder ifølge byggeforskriftenes kap. (31) ~~32~~:31 og :32 innpasses i byggeprosjektet.

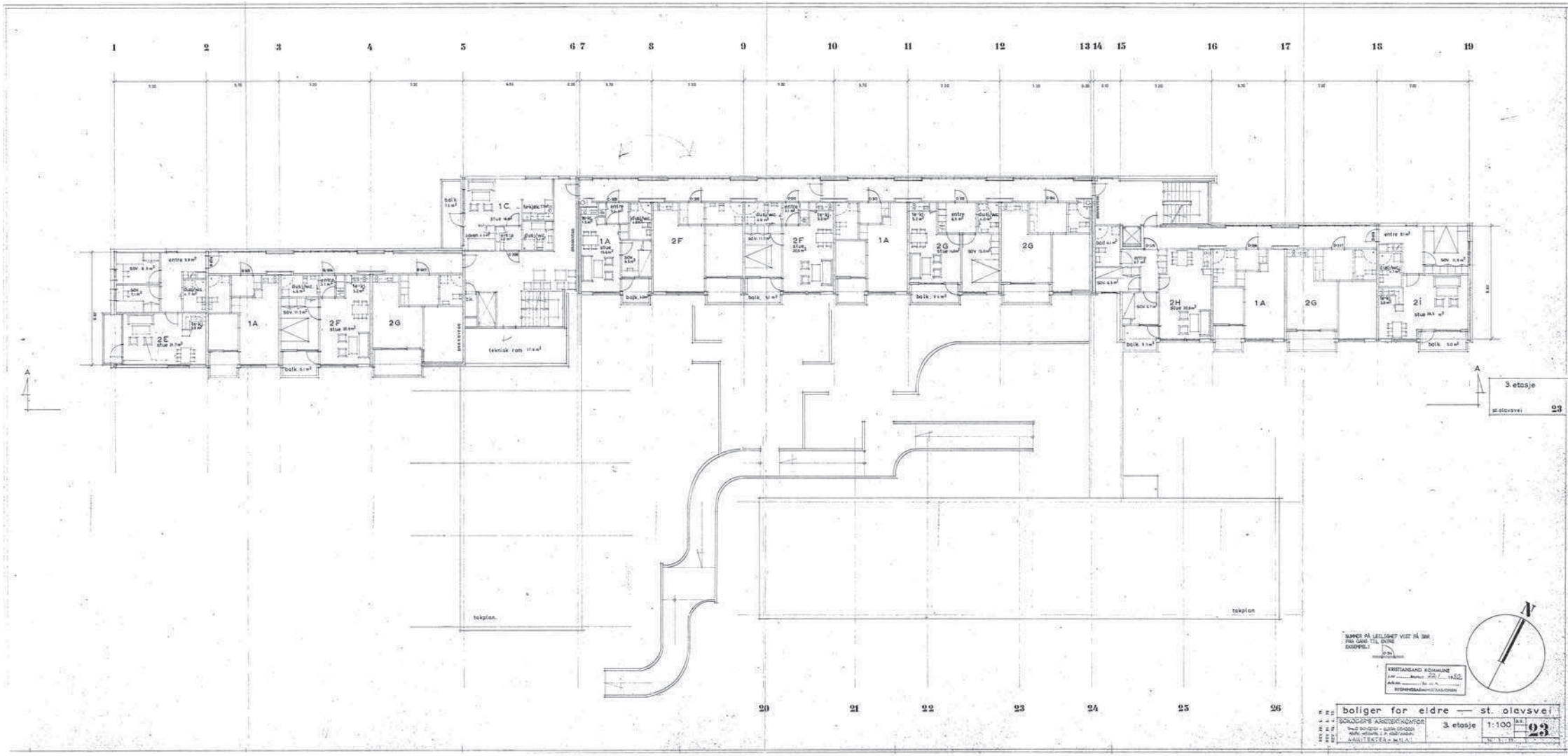
Reviderte tegninger som oppfyller ovennevnte krav må innsendes.

Alt arbeid må forøvrig utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Kristiansand bygningskontroll
A.Ersdal

Vedlegg

Gjenpart: ing.vesenet - Kr.sand Boligstiftelse v/boligkontoret


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25 26
1A
1C
2E
2F
2G
2H
2I
teknisk rom
tekplan
3. etasje
st. olavsvei 23
boliger for eldre — st. olavsvei
SCHJODTS ARKITEKTKONTOR
3. etasje
1:100
23

Innkalling til ordinær generalforsamling i St. Olavsvei 20 Borettslag

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026, kl. 18:00
Sted: Fellesrommet 1. etg inngang A..

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Svein Tønnessen

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Monica Bergin Grimstad sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Velges i møtet

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Styret teller og registrerer fremmøtte og stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og sakspapirer er utsendt i henhold til vedtekter og godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vårt regnskap er et total regnskap der byggeprosjektet er inkludert.

Se orientering i sak 4.

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

4. Avslutning av byggesak

Nå som fasadeprosjektet er avslutter med godt resultat fremlegges:

- Prosjektregnskap fra 01-2023 til 06-2025. Dette regnskapet ble laget og revidert for å få ut siste del av Enova støtten kr 3.455.662. Denne summen er derfor ikke med i oppstillingen, se under.
- Revisjonserklæring for Prosjektregnskapet. Dette går jo inn i ordinært regnskap. Men prosjektregnskap er revidert og sendt til Enova.
- Ferdigattest fra Kristiansand kommune.
- Energiattester ligger i Lettstyrt under Praktisk info.

Byggene fikk følgende nye energiklasser:

Bygg A: Energiklasse C
Bygg B: Energiklasse B
Bygg C: Energiklasse B
Bygg D: Energiklasse B
Bygg E: Energiklasse D

Oppsummering av kostnader:

Totall byggekost kr 24.953.321
Enova har gitt støtte på kr. 6.911.325
Netto kost kr. 18.041.996

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5. Saker fra eierne

Ingen saker er innmeldt.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styrehonorar for mars 2025 - mars 2026
Ekstern styreleder kr 70.000
Styremedlem kr 10.000
Møtene varamedlem kr 5.000

Til sammen kr 105.000 til utbetaling våren 2026 for året som er gått.

Videre er det vedtatt styrehonorar for kommende periode mars 2026 til mars 2027
Ekstern styreleder kr 70.000
Styremedlem kr 10.000
Totalt kr 105.000

7. Valg til styret

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

Styreleder, Svein Tønnessen	På valg
Styremedlem, Monica Bergin Grimstad	Valgt til 2027
Styremedlem, Azra Hadzic	På valg
Styremedlem, Sanne Marie Landry	På valg
Varamedlem, Ida Caroline Kristiansen	På valg Flyttet
Varamedlem, Linne Kimestad Sorthe	På valg

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: **Svein Tønnessen for et år 2026-2027**

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Monica Bergin Grimstad (ikke på valg). valgt for 2025-2027

Som nye styremedlem foreslås:
Sanne Marie Landry gjenvelges for to år. 2026-2028
Siw Aarstad som nytt styremedlem for perioden to år 2026-2028

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: **Linne Kimestad Sorthe foreslås som varamedlem for 2026-27.**

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styrets leder. Ev. kan styret oppnevne andre representanter til Bosør sin generalforsamling.

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til St. Olavsvei 20 Borettslag mandag 23.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for St. Olavsvei 20 Borettslag 2025

St. Olavsvei 20 Borettslag (org. nr: 921391919) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Svein Tønnessen, Fidjeåsen 110 Leil. 403
Styremedlem, Monica Bergin Grimstad, Sødal terrasse 54
Styremedlem, Azra Hadzic, Lumberodden 32
Styremedlem, Sanne Marie Landry, St. Olavs vei 20 B
Varamedlem, Ida Caroline Kristiansen, BRENNERIVEIEN 11 D
Varamedlem, Linne Kimestad Sorthe, St. Olavs vei 20 C

Styrets arbeid i 2025

Arbeid med ferdigstillelse av renoveringsarbeidet.

Arbeidet med renovering av fasade har pågått fra des 2023 til juli 2025.
Arbeidet har omfattet:

- Skiftning av resterende dører og vinduer i verandafasade,
- Tilleggsisolering 15 cm med foreskrevet oppbygging og Steni fasadeplater.

Målet for hele arbeidet har vært å redusere energiforbruket i byggene og få en oppjustering av: Fasade, Dører og vinduer. Og følgende endringer ble oppnådd:

Bygg A: Energiklasse C
Bygg B: Energiklasse B
Bygg C: Energiklasse B
Bygg D: Energiklasse B
Bygg E: Energiklasse D
Før renoveringen ble alle bygg plassert i energiklasse F og G

Vi har foretatt noen sammenligninger i energi forbruk før og etter renovering. Det viser en energi besparelse på litt over 40 % . Prosjektkravet i søknad til Enova var satt til 37 %. Mao målet ble oppnådd med god margin.

Totall byggekost kr 24.953.321
Enova har gitt støtte på kr. 6.911.325
Netto kost kr. 18.041.996

Følgende har deltatt med ansvar:

- Arkitekt: Bruse Bergendoff, Bergendoff & Poll AS
- Energikartlegging: Doris Poll-Bergendoff, Bergendoff & Poll AS
- Byggeledelse: Christian Zachariassen, Consult1 Sør AS
- Totalentreprenør: Hodne Bygg AS med div. underentrepriser.

Styret vil takke for samarbeid og godt utført arbeid.

Feil på vannmåler

Styret har i lengere tid hat en mistanke om at vannmåleren som van og kloakk avregnes etter viste for høye mengder. For å kunne dokumentere dette ble det montert inn en ny parallell måler og den viste at det var et betydelig avvik. Vi fikk godkjent og refundert et overforbruk på 40% for de siste tre årene totalt kr 251.027 inkl. mva.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Under byggearbeidet har det vært foretatt en del utbedringer, som er vanskelig å skille ut som egne saker. det som er mest synlig er utbedring av avløp fra verandaene, og ikke minst maling av disse.

Det er fast vedlikeholdsavtaler på Brannvarsling, Nødlys, Elektriskanlegg, Låser og dørautomatikk, solfangeranlegget.

Brabo har ansvar for Vaktmestertjeneste-Vask av fellesarealer-Utvendig vedlikehold sommer og vinter.

Styret ser behov for å fornye Atriet mellom byggene. Men det må foreløpig vente til økonomien har stabilisert seg mer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatrapport klient 173 St. Olavsvei 20 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 275 020	2 275 020	2 274 840	2 502 324
Inndekning av renter		1 176 345	714 578	1 030 205	1 226 809
Inndekning av ord. avdrag		330 445	236 434	288 038	364 059
Innbetalt kabel TV		382 235	381 900	343 000	398 000
Oppvarming		197 400	197 400	197 400	217 140
Tilskudd	1	4 085 259	2 826 066	0	0
Andre driftsinntekter	2	30 363	10 085	12 000	16 000
Sum inntekter		**8 477 067**	**6 641 483**	**4 145 483**	**4 724 332**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	42 063	15 063	16 000	12 700
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Forretningsførerhonorar		92 833	88 004	91 000	96 000
Rådgivningstjenester	5	128 280	201 613	0	0
Kontingent boligbyggelag		17 750	17 500	17 500	23 000
Vaktmestertjenester		90 415	125 425	90 000	60 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	14 100	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	7	8 329 033	12 720 159	297 599	268 500
Kabel-tv		356 024	373 593	343 000	398 000
Forsikring		167 232	170 508	185 000	194 599
Kommunale avgifter	8	649 895	1 071 685	1 132 000	1 007 000
Strøm		279 197	342 561	421 000	248 200
Renhold, fellesareal		95 789	85 610	87 000	100 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 839	17 353	18 000	19 000
Telefon og porto		0	1 188	0	0
Andre driftsutgifter	9	28 517	23 600	13 917	19 500
Avskrivninger		12 125	12 125	12 124	12 125
Sum driftskostnader		**10 423 092**	**15 380 086**	**2 838 240**	**2 572 724**
Driftsresultat		**-1 946 025**	**-8 738 603**	**1 307 243**	**2 151 608**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 561	43 029	0	0
Annnen finansinntekt		4 525	11 740	11 000	4 500
Rentekostnad		1 346 286	899 984	1 030 205	1 168 904
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 324 200**	**-845 214**	**-1 019 205**	**-1 164 404**
Årsresultat	**10, 1 1**	**-3 270 225**	**-9 583 817**	**288 038**	**987 204**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		3 270 225	9 583 817	288 038	987 204
Sum disponering av resultat		**3 270 225**	**9 583 817**	**288 038**	**987 204**

Balanserapport klient 173 St. Olavsvei 20 Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	83 062 942	83 062 942
Andre driftsmidler	12	30 313	42 438
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**83 093 255**	**83 105 380**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 982	12 500
Andre fordringer	14	326 407	284 205
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		257 751	3 623 108
Sum omløpsmidler	**10**	**588 140**	**3 919 813**
SUM EIENDELER		**83 681 394**	**87 025 192**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		335 000	335 000
Annen egenkapital		-21 446 570	-21 446 570
Årets resultat		-3 270 225	0
Sum egenkapital	**11**	**-24 381 795**	**-21 111 570**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13, 15	24 563 970	24 260 000
Borettsinnskudd	13, 15	83 062 942	83 062 942
Sum langsiktig gjeld		**107 626 912**	**107 322 942**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		97 980	174 553
Leverandørgjeld		135 156	572 844
Påløpne renter		203 141	66 423
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**436 277**	**813 821**
Sum gjeld		**108 063 189**	**108 136 763**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**83 681 394**	**87 025 192**

St. Olavsvei 20 Borettslag

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Svein Tønnessen Styreleder	Azra Hadzic Styremedlem	Sanne Marie Landry Styremedlem

Monica Bergin Grimstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Tilskudd

Tilskudd fra Enova til Fasade-rehabiliteringsprosjektet.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Kto. 3634 Ladestrøm til EL-kjøretøy kr. 22 652,- Kto 3690 Fordeling brøytekostnader kr. 7 711,-.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	42 063	15 063
Sum	**42 063**	**15 063**

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

Kostnaden til revisjon er høyere i 2025 enn tidligere år fordi støtten fra Enova krever egen revisjon av rehabiliteringsprosjektet.

Note 4 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
Sum	**100 000**	**100 000**

Note 5 - Rådgivningstjenester

Teknisk rådgivning/prosjektledelse Fasade-rehabiliteringsprosjekt. Prosjekt er lånefinansiert.

Note 6 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	**14 100**	**14 100**

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

Note 7 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	420 800	48 641
6603 Vedlikehold vvs	56 209	92 407
6604 Vedlikehold elektro	167 142	173 606
6605 Vedlikehold utv. anlegg	147 778	72 233
6608 Service/V edlikehold heis	37 827	29 592
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	37 557	29 343
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	24 212	7 048
6630 Brøyting	25 000	44 025
6640 Rehab.Fasade	7 409 196	12 219 124
6647 LADEANLEGG SYSTEMAVGIFT	3 312	4 140
Sum	**8 329 033**	**12 720 159**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Kto. 6640-Rehablliteringsprosjekt-fasade: Kr. 7 537 476,- Prosjekt er lånefinansiert.

Note 8 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er vesentlig lavere enn tidligere år på grunn av kreditnota fra Kristiansand kommune på kr. 250 030,- som gjelder feil på avregninger tidligere år.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	4 976
7440 Kontingent NBBL	4 422	4 422
7720 Årsmøte	2 163	1 850
7770 Bankomkostninger	10 206	2 713
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	9 852	7 763
Sum	**28 517**	**23 600**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**3 105 992**	**-460 152**
Årets resultat	-3 270 225	-9 583 817
Tilbakeføring avskrivninger	12 125	12 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	303 970	13 137 837
B. Årets endringer i disponible midler	**-2 954 130**	**3 566 145**
C. Disponible midler UB	**151 863**	**3 105 992**
Omløpsmidler	588 140	3 919 813
- Kortsiktig gjeld	436 277	813 821
Disponible midler 31.12	**151 863**	**3 105 992**

Note 11 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	335 000	335 000
Annen egenkapital 01.01	-21 446 570	-11 862 753
Årets resultat	-3 270 225	-9 583 817
Sum egenkapital 31.12	**-24 381 795**	**-21 111 570**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 12 - Anleggsmidler

	Bygninger	Overvåkingsutstyr -kamera
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 062 942	60 625
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 062 942	60 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	30 312
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	83 062 942	30 313
Årets avskrivninger :	0	12 125
Anskaffelsesår :	2018	2023
Antatt levetid i år :		5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	107 626 912	107 322 942
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	83 062 942	83 062 942

Note 14 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for neste regnskapsår.

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB**	**DNB**
Formål:	Mellomfinansiering rehabilitering-ingen innkreving -ingen innkreving	Rehabilitering bygg
Lånenummer:	**15160235478**	**16369528177**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.35 %	4.95 %
Betingelser:	Flytende rente 5,30 %	Flytende rente 4,90%
Beregnet innfridd:	01.03.2026	25.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000	24 260 000
Lånesaldo 01.01:	0	24 260 000
Avdrag i perioden:	3 455 000	341 030
Opptak i perioden:	4 100 000	0
Lånesaldo 31.12:	**645 000**	**23 918 970**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160235478	1	20 969	20 969
	10	12 581	125 810
	3	11 952	35 856
	13	9 855	128 115
	4	9 646	38 584
	5	9 436	47 180
	6	9 226	55 356
	3	8 807	26 421
	2	8 178	16 356
	1	7 758	7 758
	15	7 549	113 235
	4	7 339	29 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369528177	1	777 600	777 600
	10	466 560	4 665 600
	3	443 232	1 329 696
	13	365 472	4 751 136
	4	357 696	1 430 784
	5	349 920	1 749 600
	6	342 144	2 052 864
	3	326 592	979 776
	2	303 264	606 528
	1	287 712	287 712
	15	279 936	4 199 040
	4	272 160	1 088 640

Pantegjeld

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16369528177 har første avdrag 25.09.2026 med kr 97 189	1	777 600	1 074
	9	466 560	644
	3	443 232	612
	13	365 472	505
	4	357 696	494
	5	349 920	483
	6	342 144	473
	3	326 592	451
	2	303 264	419
	1	287 712	397
	15	279 936	387
	4	272 160	376
	1	466 560	0

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for St. Olavsvei 20 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For St. Olavsvei 20 Borettslag

Styreleder	Svein Tønnessen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Sanne Marie Landry (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Azra Hadzic (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Monica Bergin Grimstad (sign.)	04.03.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i St. Olavsvei 20 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for St. Olavsvei 20 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 6. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 08:52:57 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - e2a98735-4c25-4bd9-85ce-5e8c1ca32e28

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

ST. OLAVSVEI 20 BORETTSLAG

Prosjektregnskap -tilskudd oppgradering fasadeprosjekt

Periode: 01/2023 - 06/2025

Dato: 17.06.2025

Prosjektnr.: 173

Inntekter:		2023	2024	2025	Total
Kto. 3440	Andre off. tilskudd/refusjoner	0	2 826 066	629 596	**3 455 662**
	SUM INNTEKT	**0**	**2 826 066**	**629 596**	**3 455 662**
Kostnader:					**0**
Kto. 6730	Teknisk rådgivning Rehab-fasade -SØBO	69 563	0	0	**69 563**
Kto. 6731	Teknisk rådgivning/prosjektledelse	575 683	201 613	100 312	**877 608**
Kto. 6640	Rehabilitering fasade	4 476 043	12 219 124	7 304 683	**23 999 850**
Kto. 7790	Andre kostnader(gebyr byggesøknad)	0	6 300	0	**6 300**
	SUM KOSTNADER	**5 121 289**	**12 427 037**	**7 404 995**	**24 953 321**
	RESULTAT	**-5 121 289**	**-9 600 971**	**-6 775 399**	**-21 497 659**

Prosjektregnskap er utarbeidet i henhold til krav i tilskuddsbrev

Regnskap består av registrert prosjekt-inntekter/kostnader i prosjektperiode, kontospesifikasjon, kopi av bilag

Utarbeidet av Sørlandet boligbyggelag, autorisert regnskapsfører

Kristiansand 17.06.2025

Øyvind Gaare, regnskapsfører

SØBO
Sørlandet Boligbyggelag

Til St. Olavsvei 20 Borettslag

Rapport om faktiske funn

Formål med denne rapporten om avtalte kontrollhandlinger og begrensning i distribusjon og bruk

Vår rapport har utelukkende som formål å bistå dere i søknad om støtte til prosjektet Oppgradering St. Olavsvei 20 Borettslag pr 1. desember 2023 til 30. juni 2025 fra Enova, og skal ikke brukes til noe annet formål. Denne rapporten er utelukkende ment for St. Olavsvei 20 Borettslag og Enova, og skal ikke brukes av eller distrueres til andre parter.

Oppdragsgivers ansvar

St. Olavsvei 20 Borettslag har bekreftet at de avtalte kontrollhandlingene er hensiktsmessige for formålet med oppdraget.

St. Olavsvei 20 Borettslag er ansvarlig for saksforholdet som de avtalte kontrollhandlingene er utført på.

Revisors ansvar

Vi har utført oppdraget om avtalte kontrollhandlinger i samsvar med internasjonal standard for beslektede tjenester (ISRS) 4400 (revidert) *Oppdrag om avtalte kontrollhandlinger*. Et oppdrag om avtalte kontrollhandlinger innebærer at vi utfører handlingene som er avtalt med St. Olavsvei 20 Borettslag, og rapporterer funnene, som er de faktiske resultatene av de avtalte kontrollhandlingene som er utført. Vi uttaler oss ikke om hensiktsmessigheten av de avtalte kontrollhandlingene.

Dette oppdraget om avtalte kontrollhandlinger utgjør ikke et attestasjonsoppdrag. Vi gir følgelig ikke uttrykk for en mening eller en konklusjon.

Dersom vi hadde utført tilleggshandlinger, kunne andre forhold ha kommet til vår kunnskap og blitt rapportert til dere.

Etiske prinsipper og kvalitetsstyring
Vi har overholdt de etiske kravene i International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene) og uavhengighetskravene i samsvar med revisorloven.

Vårt revisjonsfirma anvender internasjonal standard for kvalitetsstyring (ISQM) 1 *Kvalitetsstyring for revisjonsforetak som utfører revisjon eller forenklet revisorkontroll av regnskaper, eller andre attestasjonsoppdrag eller beslektede tjenester*, og opprettholder følgelig et omfattende kvalitetskontrollsystem som inkluderer dokumenterte retningslinjer og rutiner knyttet til etterlevelse av etiske krav, profesjonsstandarder og gjeldende juridiske og regulatoriske krav.

Handlinger og funn

Vi har utført handlingene beskrevet nedenfor, som er avtalt med St. Olavsvei 20 Borettslag vedrørende tilskudd fra Enova.

	Handlinger		Funn
1.	Oppgi total sum i prosjektregnskapet.	a)	Vi har innhentet prosjektregnskapet, som viser total sum på NOK 24 146 597.

2. Oppgi om prosjektet har fått støtte fra andre aktører enn Enova, eventuelt fra hvilken ordning og beløp.	Vi har funnet at prosjektet ikke har fått støtte fra andre aktører.
3. Vi har kontrollert om de rapporterte prosjektkostnadene er påløpt innenfor den godkjente prosjektperioden.	Vi har funnet at de rapporterte prosjektkostnadene er påløpt innenfor den godkjente prosjektperioden.
4. Vi har kontrollert om inngående fakturaer er utstedt til og belastet St. Olavsvei 20 Borettslag.	Vi har funnet at inngående fakturaer er utstedt til og belastet St. Olavsvei 20 Borettslag.
5. Vi har vurdert om prosjektkostnadene er relatert til prosjektet slik det framgår av prosjektbeskrivelsen levert ved søknad om støtte til Enova samt all innsendt tilleggsinformasjon.	Vi har testet prosjektkostnader tilsvarende kr 23 480 008 som tilsvarer 97,24% av totale prosjektkostnader. Alle prosjektkostnader som er testet er relatert til prosjektet.
6. Vi har kontrollert om personalkostnader er tatt med i prosjektregnskapet kun i den grad personale har vært sysselsatt i prosjektet, og om slike kostnader er dokumentert iht. spesifiserte krav og innenfor timesatser godkjent av Enova.	Vi har funnet at prosjektregnskapet ikke inkluderer slike kostnader.
7. Vi har kontrollert om prosjektregnskapet inkluderer finanskostnader, byggelånsrenter, driftskostnader eller leiekostnader for driftsmidler som i samsvar med Norsk Regnskapsstandard defineres som operasjonell leasing.	Vi har funnet at prosjektregnskapet ikke inkluderer slike kostnader.
8. Vi har kontrollert om merverdiavgift på innkjøpte tjenester inngår som en del av prosjektkostnadene dersom virksomheten har fradragsrett for merverdiavgift knyttet til kostnader ført i prosjektregnskapet.	Vi har funnet at merverdiavgift på innkjøpte tjenester inngår som en del av prosjektkostnadene der virksomheten ikke har fradragsrett for merverdiavgiften.

Kristiansand, 19. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor

(Dette dokumentet signeres elektronisk)

Securely signed with Brevio

ISRS 4400 Rapport om faktisk funn

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-06-19 15:49

This document package contains:

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

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

Kristiansand kommune

Bergendoff & Poll AS
Agder allé 4
4631 KRISTIANSAND S
Doris

Vår ref.:
BYGG-23/01686-17
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.01.2026

St. Olavs vei 20A, 152/1270 - Fasadeendring/rehabilitering av fasade - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 1270 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Bergendoff & Poll AS
Tiltakshaver:	ST. OLAVSVEI 20 BORETTSLAG

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 29.12.2025. Søknaden var komplett 09.01.2026.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for fasadeendring/rehabilitering av fasade slik det er beskrevet i tillatelse av 08.08.2023 og endringstillatelse av 10.06.2024.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Du kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på vedtaket, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kontaktinfo
Henvendelser angående saken må rettes til Merk henvendelsen med saksnr. BYGG-23/01686 for rask og riktig føring av mottatt dokument.

Med hilsen

Lene Sørensen	Erik Koveland
Saksbehandler	Sidemannskontroll

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:
St Olavs vei 20 som bygget fasadene

Kopi til:
ST. OLAVSVEI 20 BORETTSLAG, Svein Tønnessen

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage
Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang
For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.
For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere.
For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLING 23. MARS 2026

Valgkomiteen har i perioden hatt dialog med sittende styremedlemmer og rettet henvendelser til beboere for å avklare kandidater til styret.

Dagens sammensetning

Styret:

- Styreleder: Svein Tønnessen (på valg)
- Styremedlem: Monica Bergin Grimstad (ikke på valg)
- Styremedlem: Azra Hadzic (på valg)
- Styremedlem: Sanne Marie Landry (på valg)

Varamedlemmer:

- Linne Kimestad Sorthe
- Ida Caroline Kristiansen (har flyttet fra byen)

I henhold til vedtektene skal styreleder og to styremedlemmer velges på årets generalforsamling. Det skal også velges varamedlemmer.

Valgkomiteens vurderinger

Responsen på forespørsel om nye kandidater har vært begrenset.

Azra Hadzic bor ikke lenger i blokken. Valgkomiteen vurderer det som en fordel at styremedlemmer har bosted i borettslaget, og foreslår derfor at det velges andre kandidater dersom dette lar seg gjøre. Det er samtidig forstått at hun kan gjøre en ny vurdering dersom det skulle vise seg nødvendig for å sikre et fulltallig styre.

Svein Tønnessen har gitt uttrykk for usikkerhet knyttet til videre kandidatur. Valgkomiteen har derfor sett det som hensiktsmessig å forberede alternative løsninger. Samtidig kan han være aktuell for videre deltakelse dersom situasjonen tilsier det.

Valgkomiteen er gjort kjent med at Monica Bergin Grimstad kan være aktuell for rollen som styreleder, dersom situasjonen tilsier det og generalforsamlingen ønsker det.

Sanne Marie Landry stiller til gjenvalg.

Siw Arstad har sagt seg villig til å stille som nytt styremedlem.

Når det gjelder varamedlemmer, har Ida Caroline Kristiansen flyttet fra byen og anses derfor ikke aktuell for ny periode. Når det gjelder Linne Kimestad Sorthe, foreligger det signaler om at hun kan være villig til å fortsette som varamedlem, men dette er ikke endelig avklart. Valgkomiteen vurderer det som positivt med kontinuitet dersom hun ønsker å stille.

Valgkomiteen stiller seg også positiv til at Linne Kimestad Sorthe kan vurderes som ordinært styremedlem dersom generalforsamlingen finner dette hensiktsmessig.

Valgkomiteens forslag

Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:

Styreleder:
Monica Bergin Grimstad (forutsatt generalforsamlingens beslutning og Monicas egen godkjenning)

Styremedlemmer:
Sanne Marie Landry (gjenvalg)
Siw Arstad (ny)

Varamedlemmer:
Linne Kimestad Sorthe (forutsatt bekreftet kandidatur)
Øvrige kandidater foreslås valgt av generalforsamlingen

Videre prosess

Dersom det fremmes benkeforslag under generalforsamlingen, kan disse behandles og det kan gjennomføres valg i tråd med gjeldende regelverk.

Skulle det ikke lykkes å fylle alle plasser, kan generalforsamlingen vurdere alternative løsninger, herunder overgangsordninger eller eventuell justering av styrets størrelse dersom vedtektene åpner for dette.

Alternativt

Å velge Svein Tønnessen for en ettårig overgangsperiode, enten som styreleder eller ordinært styremedlem, eller

Å redusere antall styremedlemmer midlertidig, dersom vedtektene åpner for dette.

Valgkomiteen har lagt vekt på å bidra til et operativt og beslutningsdyktig styre, samtidig som generalforsamlingen gis nødvendig handlingsrom.

Valgkomiteen vurderer det som viktigst at styret fremstår operativt og beslutningsdyktig, også om det skulle innebære en midlertidig justering av størrelse eller funksjon.

Innstillingen er enstemmig.

Kristiansand, 03.03.2026

For valgkomiteen





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i St. Olavsvei 20 Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet 1. etg inngang A..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Svein Tønnessen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Monica Bergin Grimstad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Sanne Marie Landry

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 12

Antall fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Styreleder informerte om at regnskapet for 2025 er et total-regnskap der byggeprosjektet som nå er fullført er inkludert. Det ble vist til egen orienteringssak om prosjektregnskapet.

Det ble påpekt mangel på samsvar mellom PwCs oversikt over prosjektregnskap på kr. 24 146 597 og orienteringssak om styrets arbeid 2025 som viser 24 953 321.

Generalforsamling ba om at dette ble sjekket opp og at det ble gitt tilbakemelding.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

Styreleder skulle sjekke og informere om nevnte mangel mellom informasjon om totalkostnader for oppussing, gitt av PWC og informasjon gitt under sak 4 i sakspapirer Differansen er på ca. 800 000.

4. Avslutning av byggesak

Nå som fasadeprosjektet er avslutter med godt resultat fremlegges:

- Prosjektregnskap fra 01-2023 til 06-2025. Dette regnskapet ble laget og revidert for å få ut siste del av Enova støtten kr 3.455.662. Denne summen er derfor ikke med i oppstillingen, se under.
- Revisjonserklæring for Prosjektregnskapet. Dette går jo inn i ordinært regnskap. Men prosjektregnskap er revidert og sendt til Enova.
- Ferdigattest fra Kristiansand kommune.
- Energiattester ligger i Lettstyrt under Praktisk info.

Byggene fikk følgende nye energiklasser:

Bygg A: Energiklasse C
Bygg B: Energiklasse B
Bygg C: Energiklasse B
Bygg D: Energiklasse B
Bygg E: Energiklasse D

Oppsummering av kostnader:

Totall byggekost kr 24.953.321
Enova har gitt støtte på kr. 6.911.325
Netto kost kr. 18.041.996

Vedtak:
Saken tas til orientering.

5. Saker fra eierne

Ingen saker er innmeldt.

Vedtak:
Ingen saker var innmeldt

6. Styrehonorar

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 105 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder: Svein Tønnessen ble valgt til styreleder for ett år (2026-27)

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Monica Bergin Grimstad (ikke på valg). valgt for 2025-2027

Som nye styremedlem ble valgt:
Sanne Marie Landry gjenvelges for to år. 2026-2028
Siw Aarstad som nytt styremedlem for perioden to år 2026-2028

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Linne Kimestad Sorte for ett år (2026-27)

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Valgkomité: Hilde Zernicow Gundersen og Solveig Røyland

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Styreleder Svein Tønnessen møter

Vedtak:
Styrets leder Svein Tønnesser deltar på Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for St. Olavsvei 20 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Tønnessen (sign.)	23.03.2026
Sekretær	Monica Bergin Grimstad (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Sanne Marie Landry (sign.)	23.03.2026

Vedtekter

for St.Olavsvei 20 Borettslag org nr 921 391 919

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 6.6.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
St.Olavsvei 20 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) 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 gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne 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 åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier 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.

9-7 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 av borettslagsloven eller vedtektene her 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ST. OLAVSVEI 20 BORETTSLAG

(Vedtatt i stiftelsesmøte 6.06. 2018)

Borettslaget og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

Søppeldunker er plassert i kjeller og skal benyttes til husholdningsavfall. Det er planlagt nedgravd søppelanlegg som skal disponeres sammen med St. Olavsvei 18. Anlegget skal benyttes til husholdningsavfall når det er på plass..

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

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

Parkering
Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. Det planlagte system er ikke disponert for at det skal være en parkeringsplass pr boenhet. Det er ikke lagt opp til at det er faste plasser. Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

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

I den grad det vil være mulig må el - bil eiere selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg

Husdyr
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

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

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

Fellesareal ved heis og korridorer
Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Inntakskanaler er på alle bygg plassert på fasade som vender bort i fra parken.

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte boregler

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

Den enkelte andelseier må vise hensyn til de øvrige andelseiere i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 20A

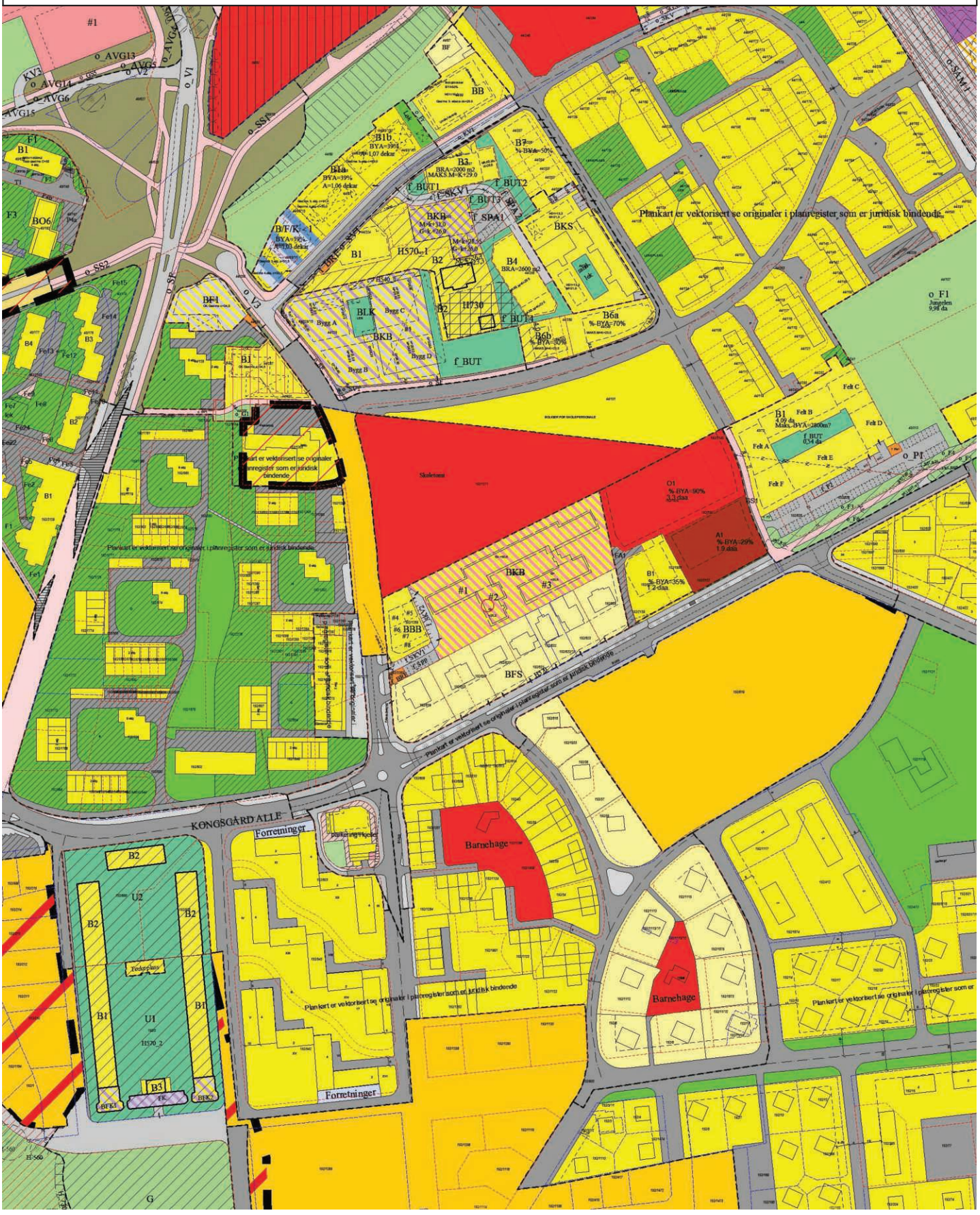
Dato: 27.02.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1481

Reguleringsbestemmelser for St. Olavs vei 18 og 20. Detaljregulering.

Dato: 09.12.2019

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Området skal bestå av frittliggende boliger med tilhørende garasjer og uthus. Hver regulerte tomt kan ha inntil 2 boenheter.

1.1.2. Bebyggelse (§ Pbl 12-7)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser.

Eksisterende bebyggelse er digitalisert og vises i planen med linje «eksisterende bebyggelse som inngår i planen».

Eksisterende eiendomsstruktur og gesims- og mønehøyde skal opprettholdes. Takform og takvinkel skal tilpasses omgivelsene.

Tilbygg/påbygg på hovedhus/uthus kan tillates inntil 30 m² BYA, og skal tilpasses hovedhuset.

1.1.3. Utforming av bebyggelsen (Pbl § 12-7)
All bebyggelse skal ha en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Øvrig materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

Møneretning skal være parallell med gaten. Unntatt fra dette er tilbygg, mindre uthus og garasje.

1.1.4. Avkjørsel (pbl 12-7)
Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

1.1.5. Garasjer (pbl §12-7)
Det tillates inntil én dobbeltgarasje per tomt. Garasjer skal kun være i én etasje med saltak og ha maks. bruksareal på 36 m². Maks. mønehøyde er 4 meter. Takvinkel skal tilpasses hovedhus. Arker og takopplett er ikke tillatt.

1.2. Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse, BBB (pbl § 12-5)

1.2.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Innenfor BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med parkeringskjeller under terreng. Det tillates maks. 28 boenheter.

1.2.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal.
Minimum 25 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 2,5 m² og ha minimum 1 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

1.2.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt fra dette er balkonger som tillates utkraget over byggegrense fra 2. etasje og oppover med inntil 1 meter.

1.2.4. Utnyttelse (pbl §12-7)
Bebygd areal (BYA) = 435 m² BYA.

1.2.5. Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kotehøyde) fremgår av plankartets bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #4 – maksimal gesimshøyde G = 30,7 moh
Bestemmelsesområde #5 – maksimal gesimshøyde G = 33.9 moh
Bestemmelsesområde #6 – maksimal gesimshøyde G = 33,9 moh
Bestemmelsesområde #7 – maksimal gesimshøyde G = 37,8 moh
Bestemmelsesområde #8 – maksimal gesimshøyde G = 33,9 moh

1.2.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.2.7. Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.2.8. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bygningene skal ha flatt tak. Lange fasader over 10 m skal brytes opp for å unngå monotoni og skape variasjon.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

1.2.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Det skal utarbeides tekniske planer som viser løsning for overvannshåndtering. Det tillates inntil 5 l/s påslipp av overvann på kommunalt nett. Løsning skal godkjennes av kommunen.

1.2.10. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.

1.2.11. Krav til avfallshåndtering
Avfallshåndtering skal løses iht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

1.2.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

Det skal etableres minimum 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

1 av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Denne skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller og være felles.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for lading.

1.2.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det skal etableres sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet. Av disse skal halvparten være utendørs under tak.

1.2.14. Avkjørsel (pbl §12-7)
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde 5,0 meter.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.3. Bebyggelse og anlegg – bolig/tjenesteyting, BKB (pbl § 12-5, pbl §12-7)
Arealet skal benyttes til bolig og tjenesteyting, med tilhørende støttefunksjoner som lager og kontor.

1.3.1. Bebyggelsestype: (Pbl § 12-5)
Innenfor feltet tillates inntil 67 boenheter i blokk med tilhørende utearealer og areal for parkering. Området reguleres med eksisterende utnyttelse (BYA), utearealer og parkering. Høyder er angitt i plankart.

Eiendomsstruktur og grad av utnyttelse og takform beholdes som i dag. Tilbygg/ påbygg på eiendommene kan tillates inntil 30 m² BYA, og skal tilpasses hovedhuset.

1.3.2. Parkering (pbl §12-5)
Det skal etablerers minimum 0,5 parkeringsplasser per boenhet.

1.3.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl 12-7)
Hver boenhet skal ha tilgang på min. 25 m2 uteoppholdsareal.

1.3.4. Avkjørsel (pbl §12-7)
Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.4. Bebyggelse og anlegg – renovasjon, f_BRE (pbl § 12-5, pbl § 12-7) Det skal etableres felles nedgravd renovasjonsløsning for BKB og BBB, i henhold til enhver tids gjeldende avfallstekniske norm.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides tekniske planer for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
f_SKV, skal være felles vei for BBB og BKB.

2.2. Parkeringsplasser, f_SPP (pbl § 12-7).
f_SPP er felles parkering for beboerne innenfor planområdet forbeholdt gjesteparkering. Det skal etableres 8 parkeringsplasser, hvorav en er HC- parkering med min. 4,5 m bredde, 6 m lengde.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

3.1. Sikringssone – frisikt
Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

3.2. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø -H570 (pbl § 12-6)

Hensynssone H570
Eksisterende allé med trær langs gaten skal bevares. Døde trær skal erstattes av nye.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

4.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:
a) godkjente tekniske planer.

b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

4.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB skal:

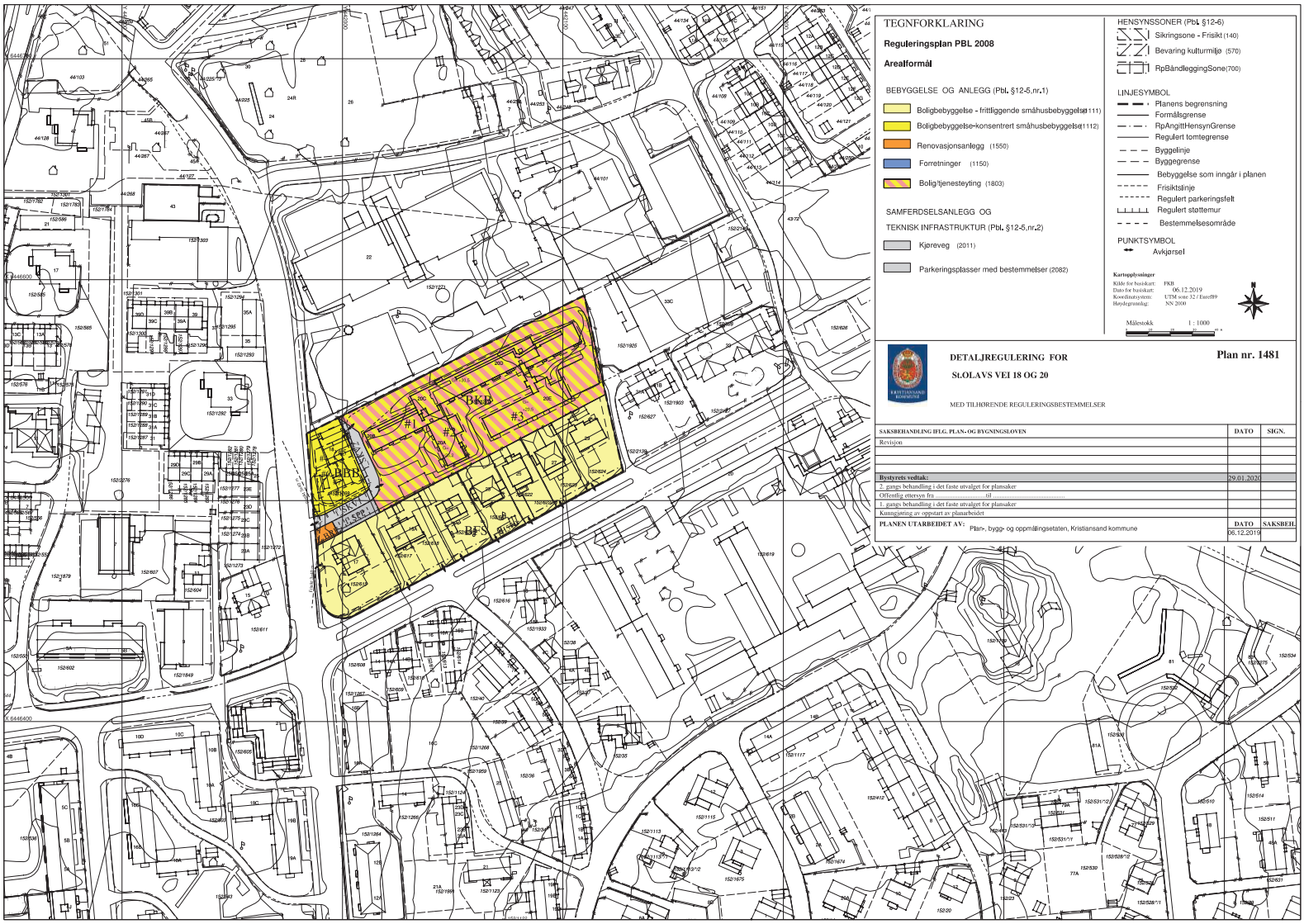
a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) Delfelt A og B av *Jungelen* o_F1 (eiendom 43/304, 44/107) skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan datert 15.09.15.
c) Eiendomsgrenser markert i plankart skal være opphevet.

4.3. Før det gis igangsettelstillatelse til nye boliger i felt BBB (St Olavs vei 18) eller bruksendring av eksisterende boliger i St Olavs vei 20, skal det opparbeides møteplass med sandlekeplassfunksjoner på felleseiet til St Olavs vei 20. Denne møteplassen skal tinglyses som offentlig tilgjengelig.

Revidert ihht. Bystyrets vedtak 29.01.2020.

Godkjent i Bystyret i møte den 29.01.2020 som sak nr. 10.

Plan- og bygningssjefen



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5,nr.1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Forretninger (1150)
- Bolig/tjenesteyting (1803)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.2)

- Kjøreveg (2011)
- Parkeringsplasser med bestemmelser (2082)

HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

- Sikringsone - Frisikt (140)
- Bevaring kulturmiljø (570)
- RpBåndleggingSone (700)

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- RpAngittHensynGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggelinje
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Bestemmelsesområde

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for basiskart:	06.12.2019
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Målestokk 1 : 1000

KRISTIANSAND KOMMUNE

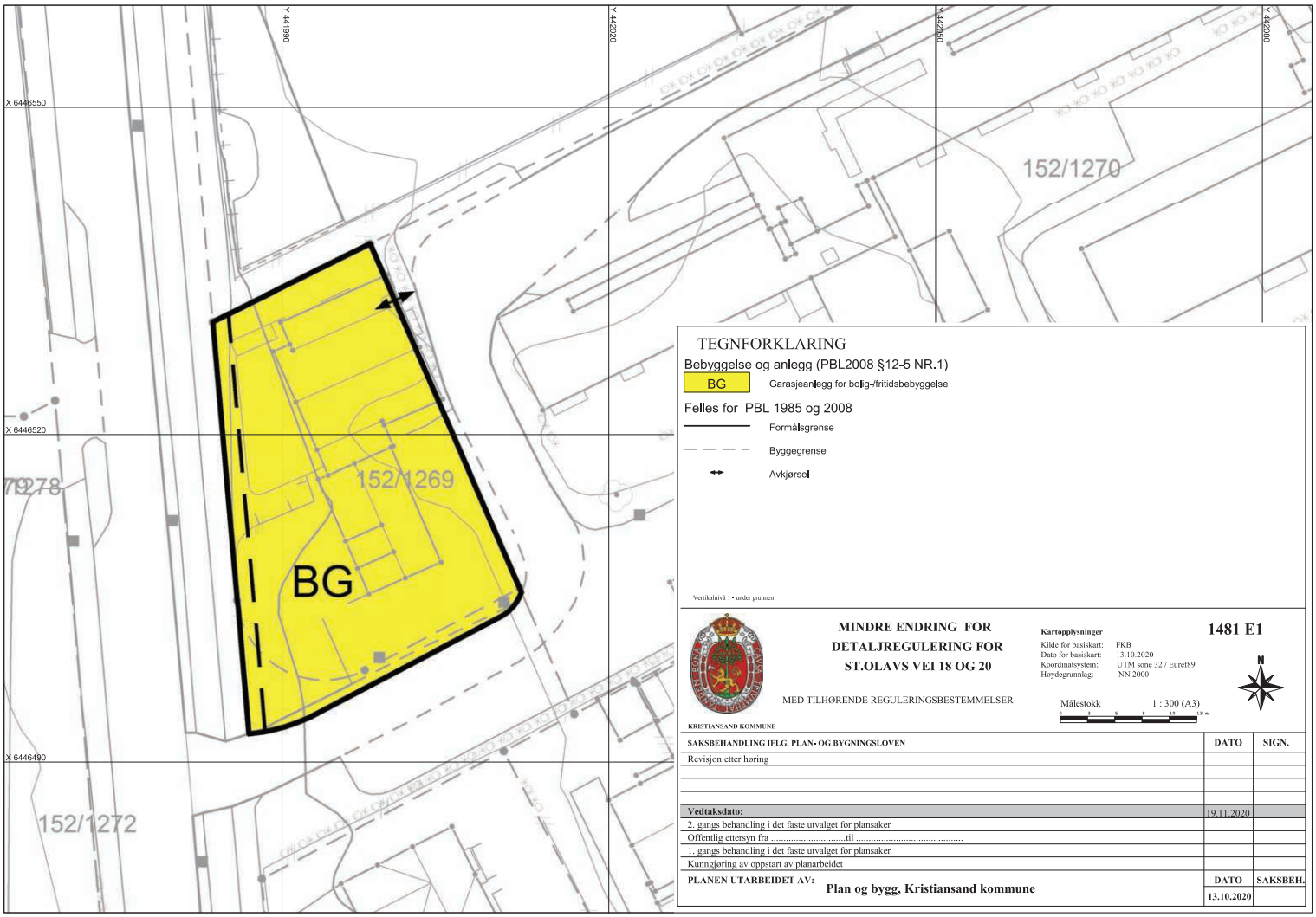
DETALJREGULERING FOR

ST.OLAVS VEI 18 OG 20

Plan nr. 1481

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon		
Bystyrets vedtak:	29.01.2020	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra ..... til		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV: Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Kristiansand kommune	**DATO** 06.12.2019	**SAKSBEH.**



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

BG — Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Felles for PBL 1985 og 2008

- Formålsgrense
- Byggegrense
- Avkjørsel

Vertikalnivå 1 - under grunnen

MINDRE ENDRING FOR DETALJREGULERING FOR ST.OLAVS VEI 18 OG 20

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

KRISTIANSAND KOMMUNE

1481 E1

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for basiskart:	13.10.2020
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Målestokk 1 : 300 (A3)

N

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon etter høring		
Vedtaksdato:	19.11.2020	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra .....til		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Plan og bygg, Kristiansand kommune	**13.10.2020**	

Oversiktskart

Adresse: **St. Olavs vei 20E, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1270/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5467 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.02.2025



Matrikkelkart

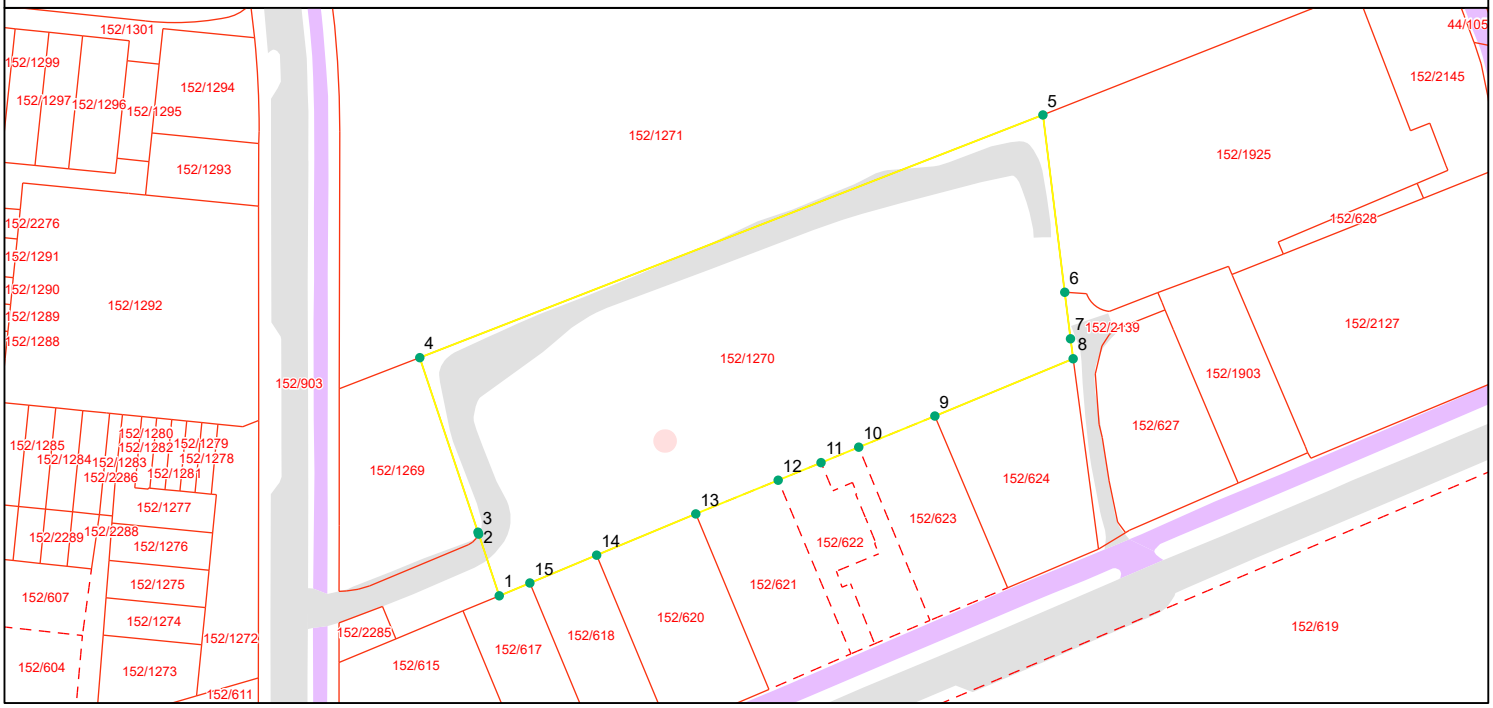
Adresse: **St. Olavs vei 20E, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1270/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5467 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.02.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5467 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467376.46	89356.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	12.16	0
2	6467388	89352.44	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.38	0
3	6467388.36	89352.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	34.4	0
4	6467421	89341.45	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	124.87	0
5	6467466.39	89457.78	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	33.41	0
6	6467433.23	89461.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	8.76	0
7	6467424.53	89462.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.77	0
8	6467420.79	89463.42	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	27.95	0
9	6467410.08	89437.61	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.36	0
10	6467404.26	89423.4	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	7.61	0
11	6467401.37	89416.36	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	8.65	0
12	6467398.08	89408.36	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	16.62	0
13	6467391.78	89392.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	20.05	0
14	6467384.06	89374.47	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.51	0
15	6467378.86	89362	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.2	0

St. Olavs vei 20B

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kristiansand Katedralskole Gimle -...	7 min
St1 Lading Valhalla	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.5 km
Kristiansand Kjevik	17 min

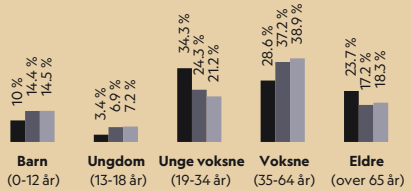
BARNEHAGER

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.6 km
Bispegra barnehage (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	4 min
Spar Lund Torv	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss

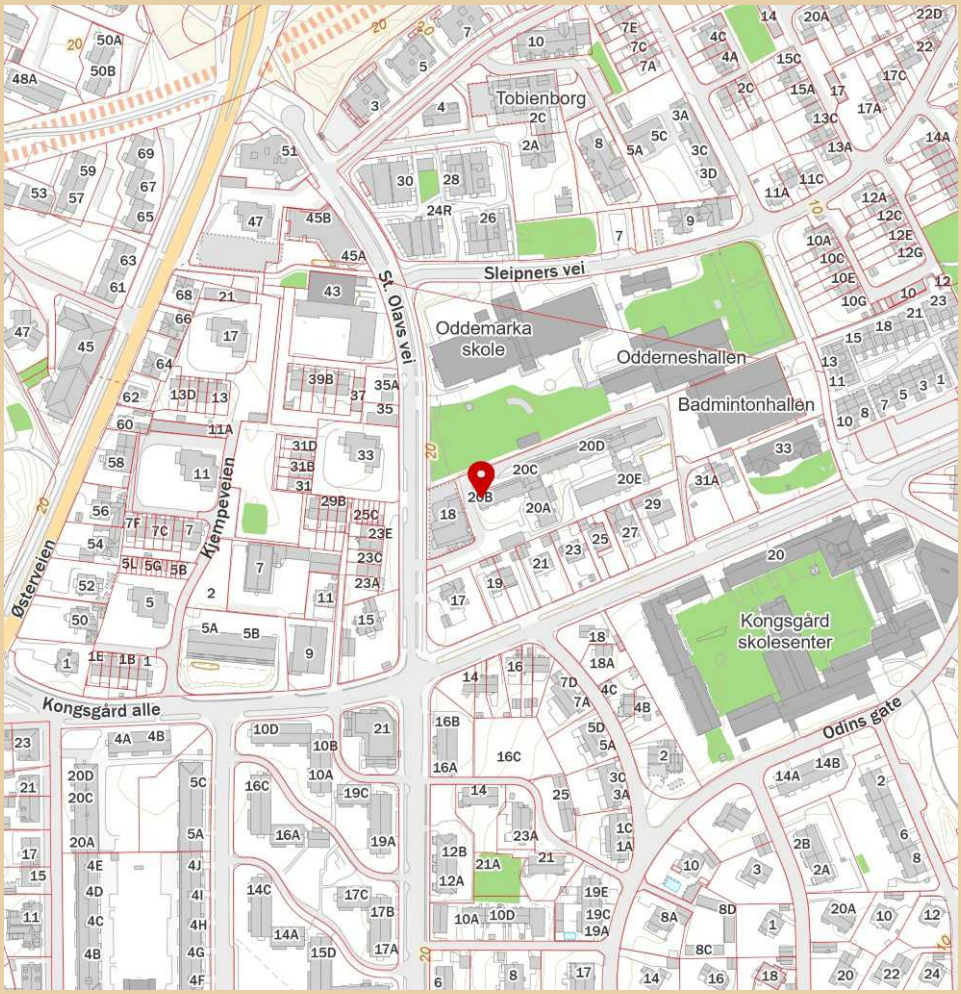
SPORT

Oddemarka skole	0 min
Gamle lærerskolens	4 min
Spicheren Treningssenter	11 min
Fresh Fitness Lund	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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