PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
ST. OLAVS VEI 16B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Info fra forr.fører

Husordensregler/vedtekter

Regulering og eiendomskart

Tilstandsrapport

St. Olavs vei 16B , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1267

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.04.2025 **Rapportdato:** 03.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4287 **Referansenummer:** CW7305

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

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

Norsk takst

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

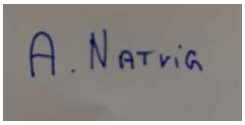
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet opprinnelig byggeyt 1954. Meget sentralt, like ved offentlig transport, bakeri, butikk, gåavstand sentrum og UiA.

Leiligligheten fremstår i normal stand utfra alder. Modernisert bad, kjøkken, vinduer, ytterdører mm. Også eldre bygningsdeler som tilsier merknader i rapporten. Leiligheten fremstår i normal/god stand utfra alder.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

Der det gis tg2 og tg3 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.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

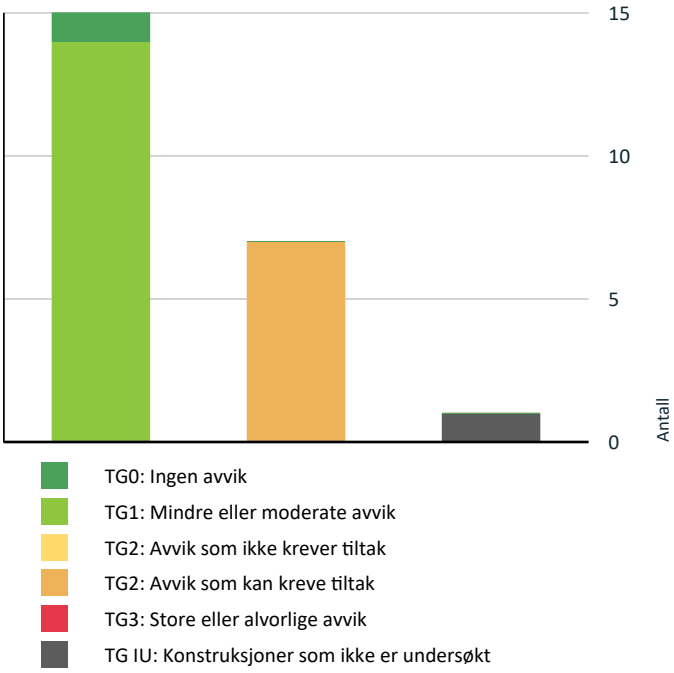
Lovlighet Gå til side

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1954

Kommentar
Ref eiendomsverdi.

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass,s utv beslått. Nyere. Funskjon OK.
-. Inngangsdør, laminert med brann og lydhemmende kvaliteter. Funskjon OK:

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

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Rekkverk er OK forankret og høyde.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et aksjelag 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.

Info fra eier: styreleder sier at det ikke foreligger en vedlikeholdsplan utover det som planlegges til og utføres på årlig dugnad og ellers at utendørs vedlikehold gjøres ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normalt vedlikehold i blokka.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår 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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis knirk, normalt utfra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

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.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

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

Ukjent om det er utført noen piperenovering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn i regi av styret.



TG 1 Innvendige dører

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

Fliser vegger og malt tak. Fremstår normalt utfra alder. Mangler en liten flis innenfor dør.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lokalt fall mot sluk men ikke høydeforskjell ihht dagens krav og løsninger. Målt ca10mm fall fra flis ved dør til sluk rist og ikke tett oppkant memrban ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nyere klemring/sluk med synlig en del av slukmansjett. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Dusjkabinett forlenger levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, opplegg vaskemaskin, dusjkabinett og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.



Litt knast på kanten av innredning.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tregulv. Innredning av nyere årgang med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

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





3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og mindre deler rør i rør. 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.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

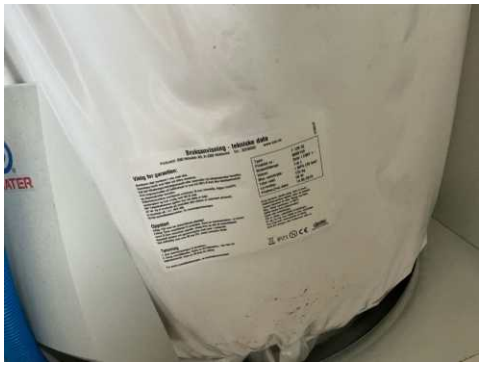
Lett synlige avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbank og fra 2019. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i felles gang og har automatsikringer.

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.
   Diverse normalt vedlikehold utført med tiden, dokumentasjon i skap.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger endel dokumentasjon i skap, hvorvidt dette er komplett vites ikke.

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

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

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

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

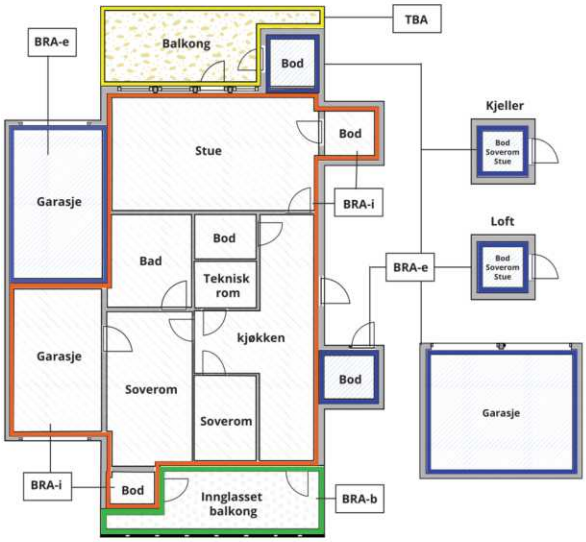
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		12		12	
3 etasje	65			65	10
Loft		2		2	
SUM	**65**	**14**			**10**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	65	14

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1267		0	986.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Olavs vei 16B

Hjemmelshaver
Olavsbyggene AS

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Olavsbyggene AS	930079936		

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.05.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Del med takstmann	03.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CW7305

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250205

Selger 1 navn
Even Fjellestad

Gateadresse
St. Olavs vei 16B

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har manglet en flis i overgangen gulv/vegg til høyre like innenfor døren siden jeg flyttet inn.

Document reference: 131250205

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av varmtvannsbereder i 2019 av tidligere rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjelder ikke leiligheten, men fellesareal. Kom kloakk opp fra kum i vaskekjeller. Sørmiljø spylte rør og vasket.

Arbeid utført av: Sørmiljø

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med en vannlekkasje fra en varmtvannsbereder i en annen leilighet kom det vann i kjeller. Utbedret av aksjelagets forsikringsselskapet (utført av OCAB Norge)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen av pipene er byttet i aksjelaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker på om det er skjeggkre eller sølvkre. Har sett (og tatt) anslagsvis 0-6 stykker per år siden innflytting.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke enda, men det installeres i løpet av kort tid felles anlegg med tre ladeplasser tilgjengelig for de tolv bilplassene i blokken.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250205

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renoverte fasaden, installerte nye balkonger, vinduer med mer i 2022. Etterisolering Agder etterisolerte tak i leiligheten med blåseisolering i 2023.
Arbeid utført av	BRG og Etterisolering Agder AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har opplevd at når det er kaldt om vinteren og varmt inne har det kommet noe fukt i ytterhjørnene av leiligheten, primært stue og kjøkken. Fått informasjon fra murer om at det er en kuldebro. Derfor har taket blitt etterisolert og jeg følger litt med om vinteren og ser.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250205

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250205

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Fjellestad	d327bacdfc1f6065a1ac42ccf aa883a53e4d2872	02.05.2025 09:54:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250205

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 16A og B

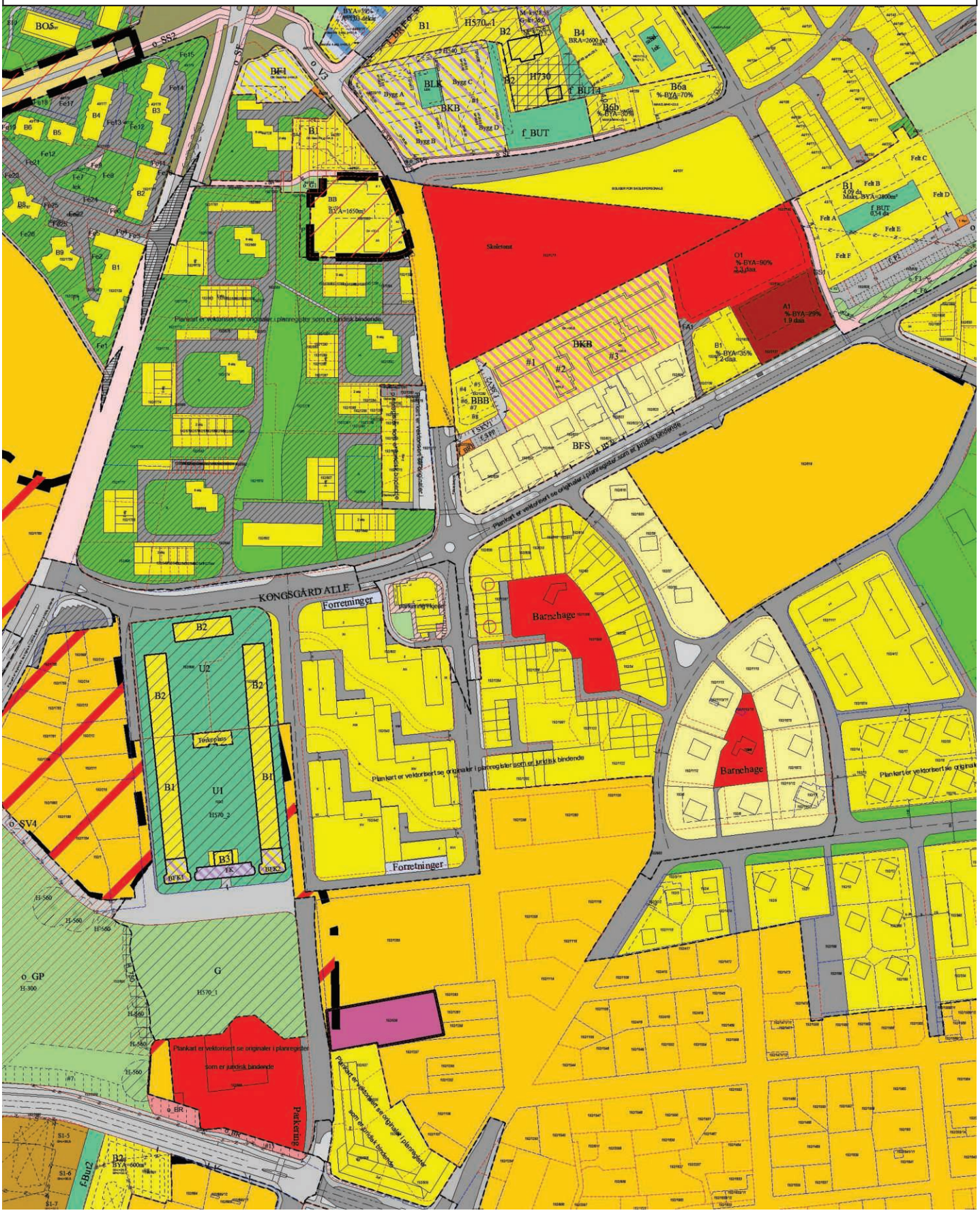
Dato: 22.04.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 24 AGDER ALLÈ DEL II

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for Agder Allè

Stadfestet 22. september 1950

I.

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

§ 2.
Området er delt i følgene 5 deler :

A. Resterende del av Solbygg-kvartalet (begrenset av Frydenlunds-veien - Konsgård Allè - Kirkeveien).
B. Kvartalet ved kringastingen (begrenset av Kirkeveien - Kongsgård Allè - St. Olavs vei - Agder Allè).
C. Begrenset av St. Olavs vei - Konsgård Alle - ny villagate - Agder Allè (parkstripe).
D. 3 tomter grensende til Kristiansand Lærerskoles tomt i nord-øst.
E. Begrenset av Agder Allè - ny boligvei.

II. A. og B. Murbebyggelse.

§ 3.
Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale, unntatt herfra er bygning for barnehage på arealets nord-østre del som kan oppføres i tre.

§ 4.
Bebyggelsen skal innredes til beboelse. I blokkene merket XVI og XI kan innredes forretninger med lagerlokale i 1. etasje. Bebyggelsen skal oppføres i henholdsvis 4 og 2 etasjer som vist på planen.

§ 5.
De frittliggende blokker kan oppføres med de dimensjoner som er vist på planen. For de 4-etasjes blokker må gesimshøyden ikke overstige 13 m. For de 2-etasjes blokker må gesimshøyden ikke overstige 7 m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Blokker i samme byggeflukt skal ha ens takvinkel.

III. C. Rekkehus-bebyggelsen.

§ 6.
Bygningene plasseres i forhold til veien og frialearer som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate mindre endringer i husplassering og tomteinndeling, når det er tilrådelig for lysforhold og avstand.
På tomtene 18-35 kan de 6 rekkehus-blokker eventuelt erstattes av samme antall 4-mannsboliger.

§ 7.
Bygningene kan oppføres i tre eller mur , avhengig av arealets størrelse i hvert tilfelle.

§ 8.
Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer med gesimshøyden ikke over 7m. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Takvinkelen skal være ens for bygninger i samme byggeflukt.

IV. D.og E. Villabebyggelse.

§ 9.
Bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelse fra den viste tomteinndelingen, når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 1O.
Bebyggelsen skal være villamessig i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m, og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsrådets bestemmelse. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 11.
Våningshusenes størrelse kan v ære inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 13O m2. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familie-leiligheter. Uthus, garasje o.l. kan vare inntil 3O m2 i grunnflate, og plassering i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

V.

§ 12.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider, det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 13.

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

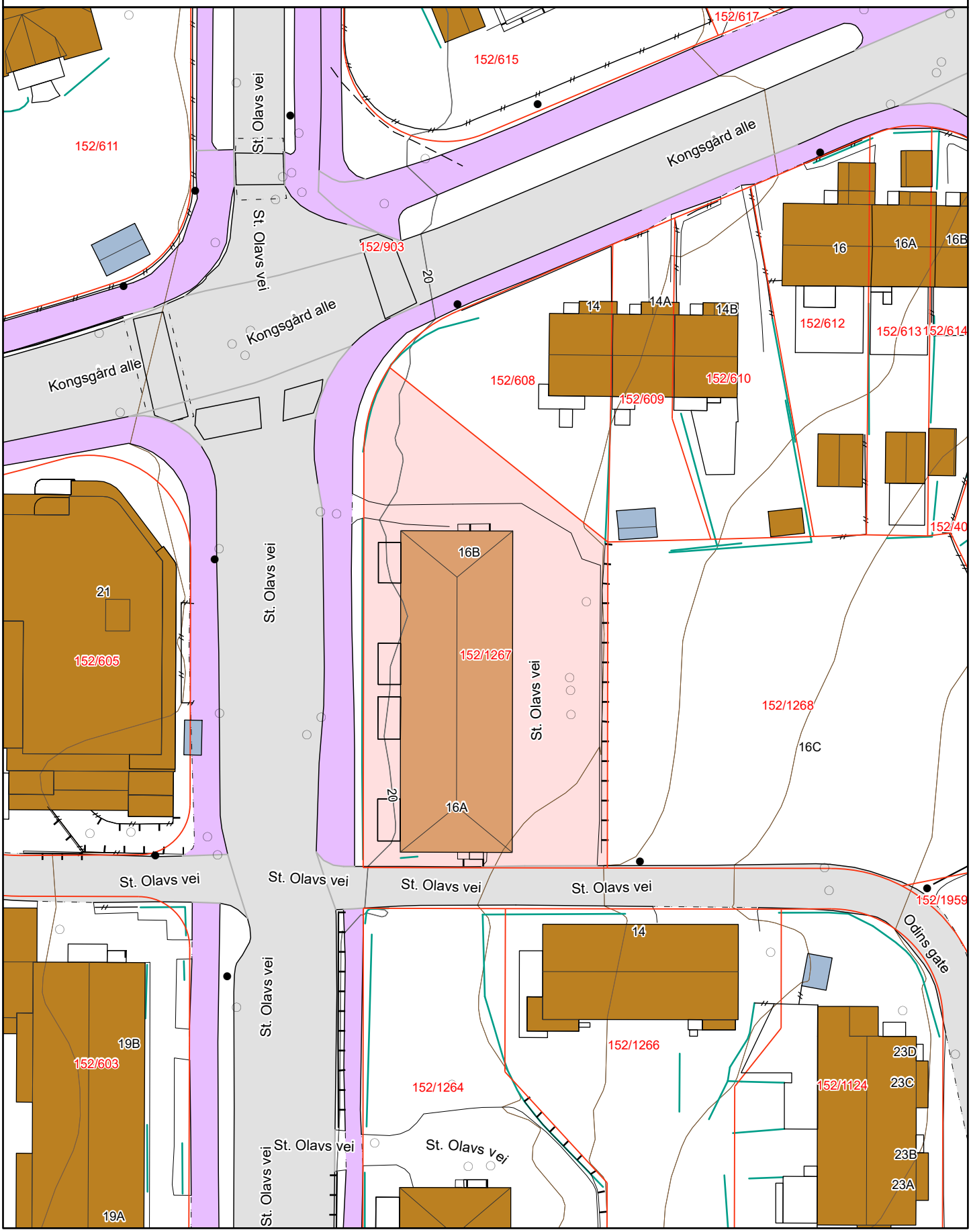
§ 15.
Kommunen kan som grunneier etablere privat servitutt innenfor rammen av disse vedtekter.


AGDER ALLE
Barnehage
A
B
C
D
E
Idrettsanlegg
(inkludert i Agder Allé)
Grønnområde
Grønnområde
Grønnområde

Oversiktskart

Adresse: **St. Olavs vei 16B, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1267/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 987 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025



Matrikkelkart

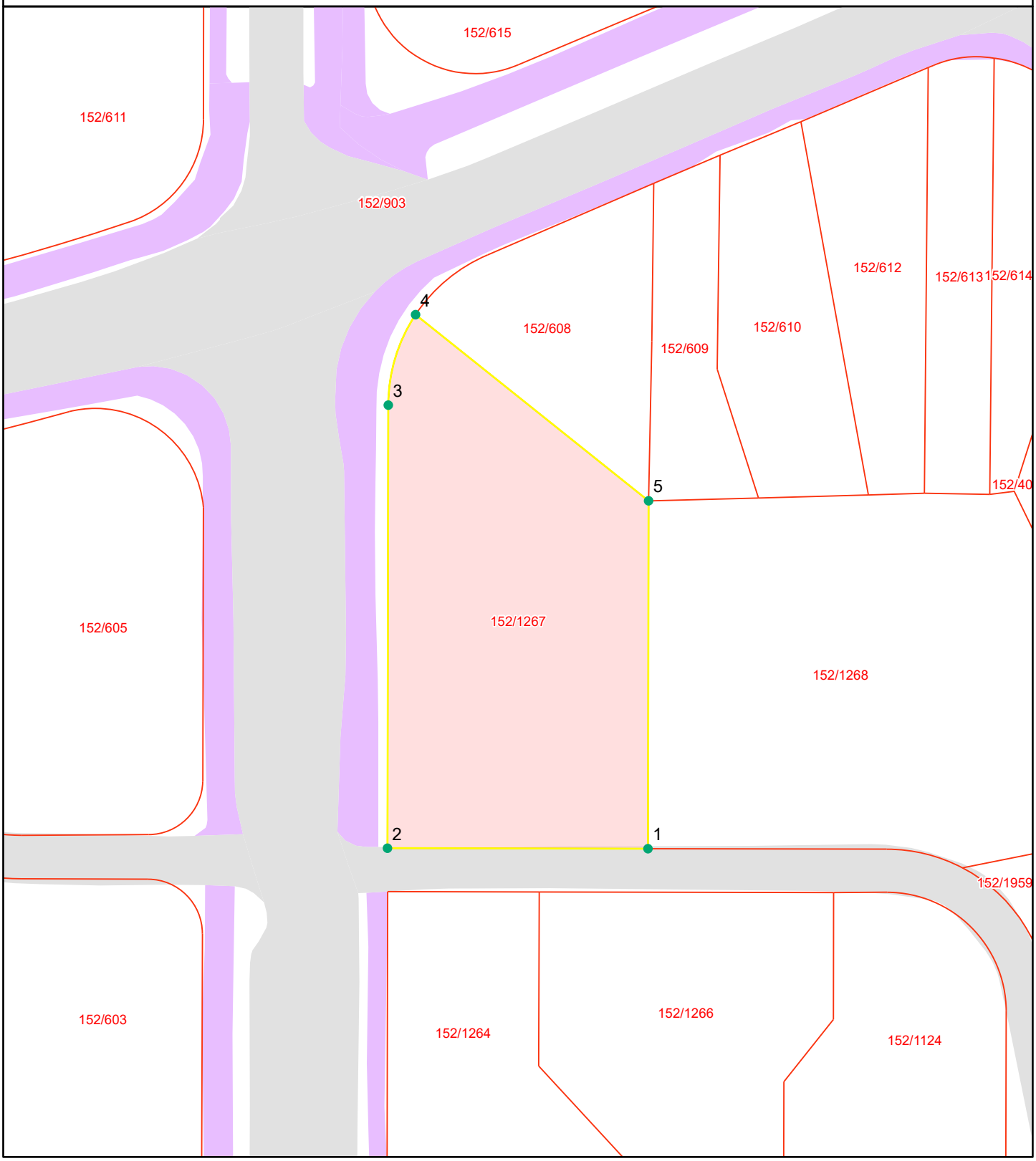
Adresse: **St. Olavs vei 16B, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/1267/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 987 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 15.04.2025

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: 987 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467258.78	89352.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	24.04	0
2	6467258.83	89328.28	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	40.83	0
3	6467299.65	89328.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.83	15.03
4	6467307.99	89330.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	27.51	0
5	6467290.84	89352.38	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	32.06	0

PRIVATMEGLEREN

Eksakt Regnskapsservice AS

Oppdragsnr.	Vår dato
131250205	15.04.2025

Salg av aksjebrev i Olavsbyggene AS

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger: / Følgende eiendom er solgt, og i forbindelse med oppgjøret trenger vi opplysninger:

Adresse:	St. Olavs vei 16B, 4631 KRISTIANSAND S
Hjemmelshaver(e):	Even Fjellestad
Eiendom:	gnr. 152, bnr. 1267 i Kristiansand

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad**
- **Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode**
- **Aksjelagets vedtekter og husordensregler**
- **Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold aksjelaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser aksjeeier måtte ha til aksjelaget, og vi tar kontakt med Dem når aksjene er solgt, for styrets godkjenning av ny aksjeeier dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Sædberg & Lian

Shilan Kahsay
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder

Eiendomsmegler Shilan Kahsay | +47 92 86 96 11 | shilan.kahsay@privatmegleren.no

Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: 152/1267/0/0 i Kristiansand
Adresse: St. Olavs vei 16B, 4631 KRISTIANSAND S
Onr. 131250205

Informasjon

Aksjebrevnummer: 5 Nr _____ Pålydende kr 6.000

Partialobl _____ Nr _____ Pålydende kr _____

Aksjeeier: Even Fjellestad

Besitter av adk.dok _____

Noterte heftelser m/prioritet: 1. pr. Nordea Eiendomskreditt

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.200 Utestående: _____ pr. _____

Felleskostnader inkluderer Se email sendt 16.4.25

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Andel felles gjeld kr. 379.000 pr 30.4.25
Långiver / lånenr. Sparebanken Vest 3060.82.51355
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype Se vedlegg. Antall terminer årlig: _____
Årlig rentesats 6,2% pr 31.12.24
Dato siste termin _____

Andel formue kr. _____ pr _____
Ligningsverdi år _____ kr. _____

Andel fradr.berettigede utgifter kr. 23.640 ← i 2024. Er ev. fellesobligasjon tinglyst? _____

Aksjelaget er forsikret i Frende Polisenr 97233
Forfall _____ Betalt _____

Andre opplysninger

1 gang pr. måned.

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Eiendomsmegler Shilan Kahsay | +47 92 86 96 11 | shilan.kahsay@privatmegleren.no

Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS | |

PRIVATMEGLEREN

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Praktiserer aksjelaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Nei.
Praktiseres det forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer?	Nei.
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	—
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? pht. 13	Ja husordensregler.
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	— " — pht. 12

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6.250,-
Medlemsgebyr	Kr	
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Noteringsgebyr	Kr	
Transportgebyr	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		3060.37.70745

Styreleder i aksjelaget

Navn:	Anders Sandhåland
Adresse:	
Telefon:	948 79 079

PRIVATMEGLEREN

Fax:

E-post:

Send svar til: shilan.kahsay@privatmegleren.no

Dato og sted: 5.5.2025

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Shilan Kahsay | +47 92 86 96 11 | shilan.kahsay@privatmegleren.no

Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS | |

Kontoutskrift nr. 1 for konto 3060.82.51355 i perioden 01.01.2024 - 31.12.2024 Gjeldsbrevlån

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført	Referanse
Overført fra forrige side		**9.099.454,00**			
Ordinær rente	0212	46.532,00		0212	99780001
Terminomkostninger uten oppgave	0212	65,00		0212	99790001
Saldo i vår favør		**9.146.051,00**			
Fradragsberettigede renter og omkostninger i år		**567.364,00**			
Avdrag som er betalt i år			**18.949,00**		

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 3060.82.51355 pr. 31.12.2024

Forklaring	Pris	Sats%
Rentesats		6,200 %
Terminomkostning pr. termin	65,00	
Betalte omkostninger h.i.å	780,00	

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2025 **Årssum 398 090,00**

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
01.06.2025	56 870,00	8 908,00	47 897,00	65,00	9 087 083,00
01.07.2025	56 870,00	10 498,00	46 307,00	65,00	9 076 585,00
01.08.2025	56 870,00	9 010,00	47 795,00	65,00	9 067 575,00
01.09.2025	56 870,00	9 058,00	47 747,00	65,00	9 058 517,00
01.10.2025	56 870,00	10 643,00	46 162,00	65,00	9 047 874,00
01.11.2025	56 870,00	9 162,00	47 643,00	65,00	9 038 712,00
01.12.2025	56 870,00	10 744,00	46 061,00	65,00	9 027 968,00
Årssum	398 090,00	68 023,00	329 612,00	455,00	9 027 968,00

Vedtekter for

A/S Olavsbyggene.

§ 1.

Olavsbyggene er et boligaksjeselskap som har til formål å feste bebygge og drive matr. nr. 12 og 16 til St. Olavs vei 1 i Kristiansand S. Forretningskontoret skal være i Kristiansand S.

§ 2.

Aksjekapitalen er kr. 144.000,00 fordelt på 24 fullt innbetalte aksjer à kr. 6.000,- -kroner seks tusen- lydende på navn.

Aksjekapitalen må ikke oppskrives eller forhøyes.
Aksjene må ikke omsettes til overkurs.

§ 3.

Styret som bare må bestå av leieboere skal være på 3 medlemmer med 2 varamenn valgt for 2 år av gangen av den ordinære generalforsamling. ~~Styret velger selv sin formann.~~ Selskapet tegnes av styrets formann og en av de andre styremedlemmer i forening. Styret kan ansette forretningsfører og meddele ham prokura. Forretningsføreren eller andre selskapet har inngått kontrakt med kan ikke være medlem av styret.

§ 4.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av februar og behandler beretning og regnskap for det foreliggende kalenderår, valg av styret og revisjon og godtgjørelse til styre og revisjon samt andre saker som måtte bli forelagt generalforsamlingen av styret eller noen annen aksjonær.

Regnskapene revideres for hvert kalenderår før de forelegges generalforsamlingen. Revisor kan ikke være medlem av styret eller fungere som forretningsfører. Han skal være regnskapskyndig.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret bestemmer det eller når det kreves av minst 2 aksjonærer.

Såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling innkalles ved anbefalt brev til hver enkelt aksjonær med 14 dagers varsel, regnet fra brevets avsendelse. Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender.

§ 5.

Aksjene som alle må være fordelt blant leieboerne, skal være knyttet til leilighetene således at eierne av hver aksje skal være berettiget til en nærmere bestemt leilighet. Betingelsene for bortleie av leilighetene fastsettes av styret.

Ingen aksjonær har rett til besitte flere aksjer enn hva der gir rett til en leilighet.

Leieboerne har lik stemmerett.

§ 6.

Overdragelse av aksjer skal skje gjennom styret til en av styret godkjent person og bare når kjøperne skal tilflytte leiligheten.

§ 7.

Om de forskjellige leieforhold opprettes skriftlige leiekontrakter fastsatt av selskapets styre. — Styret bestemmer også leieavgiftens størrelse. Den samlede leie skal av styret alltid settes så høyt at renter, avdrag, forsikringspremier og regulære utgifter samt normalt vedlikehold utenfor kjøkken og entredør til enhver tid skal kunne dekkes. Leien skal settes så høyt at der dessuten kan avsettes et fond til indre vedlikehold.

Leieforholdet kan ikke fra selskapets side oppsies med mindre leieboerne misligholder den om leieforholdet opprettede leiekontrakt og/eller den for gården og leilighetene utarbeidede husorden.

Der påhviler hver leieboer å holde sin leilighet forsvarlig oppusset og vedlikeholdt og styret har til enhver tid såvel rett som plikt til å påse at så skjer. Forsåvidt ikke påpekte mangler utbedres innen en av styret fastsatt frist, har styret rett til for vedkommende leiers regning å foranledige det forlangte vedlikeholdsarbeide og oppusningsarbeide utført, samt eventuelt også i den anledning gjøre gjeldende alle følger av misligholdelse av leiekontrakten. Til vedlikehold av gården forøvrig (fasade, tak, gårdsplass etc.) avsettes hvert år et av generalforsamlingen bestemt beløp som styret anvender etter beste skjønn og i den utstrekning vedlikeholds- og reparasjonsomkostningene betinger.

Bygningene skal til enhver tid holdes i fullt forsvarlig vedlikeholdt stand.

Styret avgjør alt etter leilighetens stand hva den enkelte leieboer ved fraflytning får refundert av fondet til innvendig vedlikehold.

§ 8.

Disse lover kan ikke forandres av generalforsamlingen uten med ⅔ flertall.

Ingen endring i vedtektene er gyldig uten boligdirektoratets samtykke og selskapet kan ikke oppløses uten boligdirektoratets samtykke.

§ 9.

Vedtektene må senere bringes i samsvar med boligdirektoratets mønstervedtekter.

HUSORDENSREGLER,
OLAVSBYGGENE AS
ST. OLAVSVEI NR 12 OG 16

Vedtatt på generalforsamling 14.05.2013

1. GJELDENDE LOVER OG REGLER

Hver enkel beboer plikter å sette seg inn i husordensreglene, vedtekter og gjeldende lovverk for aksjelaget.

Det er husordensregler, vedtekter og aksjeloven som er gjeldende, samt deler av Borettslagsloven. Det følger av borettslagsloven §1-4(2) at borettslagslovens leierettslige særregler (i borettslagslovens kapittel 5) gjelder. Videre gjelder diskrimineringsforbudet i borettslagsloven §1-5, særregelen om juridiske personers rett til å eie andeler jf. §4-2, og omdanningsregelen, jf §13-5.

Dugnadsgebyravgjørelse:
Dom fra Eidsivating lagmannsrett, den 09.nov.2006: dommen representerer en klargjøring av rettstilstanden i mer enn ett henseende. For det første følger det av dommen at borettslaget lovlig kan praktisere en ordning der andelseierne som ikke tar del i dugnaden kan belastes de ekstrakostnader dette påfører borettslaget. Det følger videre at denne kostnaden skal utmåles gjennom økte felleskostnader.

2. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Den enkelte beboer er pliktig til å verne om vår felles eiendom både innvendig (ganger, fellesrom, vaskerom) og utvendig (plener, beplanting, fellesarealer, etc.).
Det vil i praksis bety at alle må delta på felles dugnader, ta initiativ til å klippe plenen med jevne mellomrom og rydde opp etter seg selv utover felles dugnader.

Frafall av små dugnader vil på lang sikt kunne føre til økning i husleie ved at vi må kjøpe disse tjenestene.

I tillegg er hver beboer i hver oppgang ansvarlig for at:
1. Hoveddøren holdes låst hele døgnet – man skal ikke låse opp for folk man ikke kjenner.
2. Påse at ikke nødvendig lys står på.
3. Holde vinduer i oppgangen, på loftet og i kjeller lukket.
4. Skifte lyspærer ved behov.

Det er ikke tillatt med lek og unødig opphold i trapper, kjeller og på loft.
Det er ikke tillatt å lagre private ting på fellesareal (i ganger, kjeller og på loft).
Unntak: barnevogner, trehjulssykler, kjelker kan settes under kjellertrapp. Sykler kan settes i tilfluktsrom.

Det er ikke tillatt å riste/lufte tepper/sengeklær over balkong/rekkverk og fra vindu.
Unntak: Tøy kan tørkes på balkongene dersom tørkestativet ikke strekker seg over balkongveggene. Det vil si at det ikke kan ses fra veien.

Flaggstenger, markiser, blomsterkasser ect på balkongene skal godkjennes av styret. Private antenner er ikke tillatt i aksjelaget.

Fryseboks/kjøleskap i bodene medfører betaling av strømforbruk. Tilkobling meldes styret.

3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til 06.00. Skal noen ha fest utover kl 23.00 skal beboerne varsles.
Banking, snekring, spilling og lignende lovlig:
Hverdager mellom 08.00 – 20.00
Lørdager mellom 09.00 – 20.00
Søndager/helligdager ikke tillatt

Ved oppussing skal man varsle beboerne i blokka (heng opp lapp på korktavlene med kontaktinformasjon).

4. BETALING AV HUSLEIE

Hver enkel leiebeboer plikter å betale husleie hver måned innen frist satt av regnskapsfører. Styret fastsetter satsen.

Mislighold aksepteres ikke og faktura går videre til inkasso hvis man ikke betaler.
Regnskapsfører utsteder faktura med varsel om inkasso dersom husleien ikke betales. Faktura vil da inneholde forsinkelsesgebyr og purregebyr. Dette dekker da inn kostnaden ved at regnskapsfører utsteder en slik faktura. Da unngår vi at andre andelseiere betaler for andres mislighold.

Skulle misligholdet bli vesentlig kan styret benytte seg av borettslagsloven § 5-22

(1) **§ 5-22.** *Salspålegg frå laget*

(1) Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i tilfelle der det kan krevjast fråviking etter § 5-23 første ledd. Åtvaring skal vere gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mishald vil gi laget rett til å krevje andelen seld. Pålegg om sal skal vere gitt skriftleg og opplyse om at andelen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein frist som ikkje skal setjast kortare enn tre månader frå pålegget er motteke.

5. VASKEROM OG TØRKEPLASS

Vaskerom og tørkeplass skal kun brukes
Hverdager mellom 08.00 og 23.00
Lørdager og søndager mellom 09.00 og 20.00

Det må ikke henges vått tøy på loftene.
Ikke tillatt å tørke tøy ute på helligdager.
Påse at vinduer er lukket, kraner stengt, lys slukket og dører lukket til når du forlater vaskerommet.

Private vaskemaskiner o.l kan brukes i ovennevnte tidsrom.

6. BRANNSIKRING

Hver beboer er ansvarlig for å gjøre seg kjent med rømningsveier/gjennomgangsmuligheter over loft og via kjeller.

Beboere er selv ansvarlig for å overholde brannforskriftene i egen leilighet.
Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannslukningsutstyr. Det er beboers ansvar å kontrollere at disse fungerer, det vil si å skifte batteri i røykvarsler og vedlikeholde brannslukningsutstyr.

Grilling på balkonger er tillatt ved bruk av gass eller elektrisk grill Kulegrill er **ikke** tillatt.

7. VEDLIKEHOLD

Ifølge §7 i vedtektene og §5-12 i borettslagsloven skal andelseieren holde leiligheten i forsvarlig stand. Styret har rett og plikt til å påse at slikt skjer.

Videre er andelseierne ansvarlig for vedlikehold av balkong og vinduer utvendig.
Skader som oppstår på grunn av for dårlig vedlikehold, for eksempel vanninntrenging fra balkong og vinduer dekkes ikke av Olavsbyggene AS og heller ikke av forsikringsselskapet.

Derimot er aksjelaget ansvarlig for vinduer som skyldes elde og normal slitasje, samt punkterte glass. Unntak er slitasje som oppstår på grunn av for dårlig vedlikehold.

Hver andelseier plikter å varsle styret omgående dersom det oppdages skade eller tilløp til skade som aksjelaget antas å være ansvarlig for utbedring av.

Det er den enkeltes leieboer ansvar å sjekke at varmtvannsbereder er i orden. Dersom det oppstår skade som følge av en vannlekkasje, må andelseieren dekke kostnaden.

Lekkasjer som stammer fra aksjelagets fellesanlegg dekkes av aksjelaget.

8. TRAPPEVASK

Rengjøringsbyrå vasker trappeoppgangene i blokkene to ganger per måned. På vinterstid ser styret om det er behov for å vaske fire ganger per måned.

Ved unormal tilgrising av oppgangene må den ansvarlige andelseier omgående rydde opp etter seg.

9. FRAMLEIE

Framleie skal godkjennes av styret og kan vare i tre år av gangen.

Søknad om framleie skal fremmes på ett eget skjema som fås ved henvendelse til styret. Eier av leiligheten må ha bodd i leiligheten i ett år før man kan leie ut. Når treårig framleie opphører, må eier av leiligheten bo i leiligheten igjen i ett år før man igjen kan leie ut.

Framleietaker kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelshaveren har helt ut ansvaret ovenfor aksjelaget for alle skader og ulemper.

Reglene for framleie omtales i borettslagsloven kap 5 del 2.

10. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Alle ledninger og alt utstyr må behandles forskiftsmessig.
Kun klosettpapir må brukes. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Ved brudd på disse bestemmelsene belastes den enkelte andelseier for kostnadene for å ordne opp i problemene.

NB! Plumbo må ikke brukes, ta heller i bruk sodavann hvis nødvendig.
La aldri en kran stå åpen. Vi minner om at lekkasje kan unngås ved å stenge hovedkranen hvis man reiser bort. Slike skader dekkes ikke av aksjelaget.

11. SØPPEL

Avlevering av søppel skjer via søppeldunker på utsiden av blokkene. Beboerne må selv sortere søppel slik:

Grønn dunk: Rent papir, papp og melkekartonger.
NB! Kartonger o.l må rives/trykkes slik at de tar mindre plass

Brun dunk: Bioavfall (avfall som kan komposteres) legges i egne poser i brun søppeldunk.

Rød dunk: må beboer selv ha i leiligheten. Spesialavfall kastes her og man er selv ansvarlig for å tømme denne hos godkjent retur.

Grå dunk: Alt annet avfall, dvs plast, bleier osv.

Ved oppussing skal søppel fraktes bort til avfallsdeponier og ikke belastes aksjelagets søppeldunker.

12. PARKERING

Parkeringsplassene er godkjent av Kristiansand kommune. Det er felles parkering for beboere utenfor blokken, og hver leilighet har kun en plass til disposisjon. Det er satt opp skilt angående snuplass utenfor nr. 16. Det skal ikke parkeres mellom treet og skiltet. Olavsbyggene AS er ikke ansvarlige for eventuelle parkeringsbøter ved parkering på snuplass. Olavsbyggene AS er heller ikke ansvarlig for eventuelle skader ved parkering utenfor blokken. Besøkende må benytte seg av parkeringsplass i St Olavsvei og omegn.

13. HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr.

Lovreglene: borettslag og eierseksjonssameiet står fritt til å gi bestemmelser i vedtekter eller husordensregler om dyrehold. Det kan bestemmes at dyrehold skal være forbudt. Loven gir likevel adelseiere/sameier rett til å holde dyr dersom "gode" grunner taler for det og dyreholdet ikke er til "ulempe" for øvrige brukere av eiendommen. Gode grunne er blindes behov for førerhund. Sosiale, psykiske og velferdsmessige forhold kan ha betydning. Derimot er det ikke nok å være glad i dyr for å oppfylle vilkåret om gode grunner. For at begrepet ulempe kan brukes må det kreves en konkret og påviselig ulempe. At man ikke liker dyr er ikke nok. Begrunnet redsel, allergiplager, forsøpling i fellesarealer, støy og lukt går under ulempe.

Hvis dyreholdet tidligere har vært tillatt må borettslaget/eierseksjonssameiet akseptere at dyreeiere beholder dyrene de allerede har. Ytterste konsekvens av å ikke overholde reglene er at borettslaget/eierseksjonssameiet kan kreve tvangssalg eller fravikelse av eierens leilighet.

Søknad om husdyrhold sendes styret og vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle, hvis man tror at man kan falle innenfor gode grunner.
Styret gjør oppmerksom på at husdyr ikke kan kjøpes/overtas før styret har godkjent en søknad.

14. OVERHOLDELSE AV DISSE REGLENE

Det påligger den enkelte beboer å påse at disse reglene blir etterlevd.
Alle klager sendes styret skriftlig og undertegnes via post eller via mail.
Styret dekker ikke skader der beboer har unnlat å følge reglene i aksjelaget.
Det vises også til styrets vedtekter.

15. GJENTATTE OVERTREDELSER

Gjentatte overtredelser av regelverket kvalifiserer til tvangssalg av leiligheten og dermed da utkastelse, jfr borettslagsloven kap 5.

Referat for generalforsamling 2025
for Olavsbyggene AS

Dato: 23.04.2025
Tidspunkt: kl. 18.00
Sted: Anders Sandhåland (12A, 2 etasje, venstre)

Tilstede: Anders Sandhåland (12A), Kari Mortensen(16A), Christina A. Eriksen (12B), Arne Martin Larsen(16B), Silje Dovland (16B), Kamilla Bruhjell (16A), Cecilie Takle (12B) og Bendik Valand (16B)

Totalt: 8 leiligheter representert (aksjonærer)

Agenda for årsmøtet:

1.0 Åpning av årsmøtet, Kl. 18:05

1.1 Valg av møteleder, protokollunderskriver og referent
Møteleder: Anders Sandhåland
Protokollunderskriver: Arne Martin Larsen og Cecilie Takle
Referent: Kari Mortensen
1.2 Godkjennelse av innkalling, fullmakt og agenda
Innkalling, fullmakt og agenda godkjent av alle.
Styret har mottatt en fullmakt fra Even Fjellstad

2.0 Gjennomgang av årsregnskap

2.1
Årsregnskapet ligger vedlagt i mail sendt til alle.
Ved å lese årsregnskapet kan det se ut som olavsbyggene AS går i minus, dette stemmer ikke. Det gjelder et verditap av bygningene, noe som er meget normalt, da det er gamle bygg.
Noe av kostnadene som var i 2024, som gjør utslag er pipefornyingene, Det kostet ca 120-130 000kr.
Etter noe tid uten betaling av avdrag på lånet, startet dette opp igjen høsten 2024.

Alt i alt går vi ikke i minus, ser ok ut.

3.0 Økonomi

3.1 Hvor vi står i dag

Etter krisesituasjonen vi hadde høsten 2023 er vi på riktig vei. Bufferen vår vokser seg stadig større og nærmer seg nivået vi ønsker å ha den på.
pr. i dag står ca 360 000kr på konto, det etter at betalinger er gjennomført.

3.2 Områder som kan påvirke økonomien fremover

Det som kan påvirke økonomien i negativ eller positiv retning fremover er følgende:

-Avløpsrør, gamle rør, går fort tett og må jevnlig spyles. Bør gjøres noe med i nær fremtid.

-Renovasjon/kommunale avgifter, blir dyrere fremover

-Pipefornying, flere av pipene i blokkene er fornyet, gjennstår noen i 16 blokken. Det er pr. i dag ikke et behov for at de fornyes, men det bør skje på sikt. Brannvesnet gir beskjed til styret dersom pipene må fornyes.

-Rentekutt, dette kan påvirke økonomien positiv.

-Salg av tomt mellom blokker, har blitt undresøkt litt. Ønsker å undersøøke dette videre, da det har vært et tema over lengre tid. Dersom beboere har anebfalinger om hvem styret kan kontkate, bes dere informere styret.

4.0 Saker fra styret

4.1 Automatisk vannstopper

Ettersom vi hadde en uheldig hendelse i fjor sommer (en lekkasje) så vil vi i styret på det sterkeste anbefale å anskaffe en automatisk vannstopper. Dette er en liten sensor som ligger langs gulvet på steder hvor det kan forekomme lekkasjer. F.eks varmtvannsbereder og kjøkkenvask. Dette er en investering hver enkelt betaler for selv. Dette er for å forhindre de store skadene som vannlekkasjer forårsaker.

Ved en eventuell forsikringssak blir du selv holdt ansvarlig for å betale egenandel. I verste fall kan forsikringen nekte å betale noe dersom de mener at skaden kunne vært unngått. Det er altså en liten pris å betale.
Forsikringskostnadene til olavsbyggene AS har doblet seg siden hendelsen sommeren 2024. Styret vil sjekke med forsikringsskelsakpet om det er rom for å forhandle på dette, dersom alle beboere anskaffer automatisk vannstopper.

Styreleder sender ut mail til alle beboere med spørsmål om hvem som har automatisk vannstopper eller ikke.

4.2 Elbillader

Styret har fått innhentet tilbud på elbillader. Vi har 3 tilbud liggende, hvor det dyreste utgjør ca 2.000,- ekstra per måned for sameiet. Det vil med andre ord, ikke ha noe å si for felleskostnader.
I tilbudene er det oppgitt 3-4 ladepunkter per blokk, med en ladeeffekt på ca 7kW. Det er ikke mulig å få til flere ladeplasser, da blokkene ikke har mer kappaistet p åstrømnettet.
Hver beboer vil få en egen ladebrikke, og vil bli fakturert etter eget forbruk. Det vil bli satt en spotpris pluss noe ekstra, prisen er ikke bestemt.

Dersom det skulle vise seg å være kamp om ladepunktene vil det bli satt opp en ladeplan hvor alle får sine tidspunkt de kan bruke laderne på.
Styret anser dette som en fornuftig innvistering da det blir mer behov for ladeplasser, og det vil være attaktivt ved utleie eller fremtidig salg.

Dersom det blir gjennomslag for å gå anskaffe elbilladere, vil styret ta opp et lån på ca 200 000kr, dette for å sikre at egenkapitalen består.

4.3 Renovasjon

Styret vil oppfordre beboere til å bli bedre på sortering av avfall. Dette da krisitansand kommune har økt gebyret pr. tømming, spesielt på restavfall.
Vises til at prisen pr tømming av restavfall har økt fra kr 46 til kr 100 pr tømming. Olavsbyggene har totalt 4 restavfallsdunker, noe som betyr at det potensielt øker fra kr 184 til kr 400 i måneden.
Dersom beboere ikke klarer å sortere riktig og minimere mengden restavfall, kan det resultere i økte felleskostnader for å håndtere avfalsgebyret.

Hentefrekvensen vil endres i 2026.

4.4 Lån for eventuell rørfornying

Rørene i blokkene er gamle, og avløpsrørene har nådd maks enbefalt levetid. Det forekommer at avfallsrørene tetter seg, hovedsaklig fordi beboere skyller ned ting de ikke bør i avløpsrørene. Dette er en gjenntakende utgift.

Det er ønskelig å være i forkant av eventeulle store skader, som krever handling raskt. Styret ønsker å planlegge slik at fornyingen skjer på samme tid, for å samle utgiften og potensielt får noe reduskjon i prisen.
Styret har hatt befaring på rørene i dag, d. 23.04.25, avventer tilbud. Estimert kan prisen komme på ca kr 50-60 000 pr leilighet. Fra befaringen ble det anbefalt å ta to oppløp om gangen, det er totalt 8 oppløp. Det vil ikke være mulig å bruke toalettet i perioden hvor rørene fornyes, men det er noe uklart hvor lenge det er snakk om. Dette er også en grunn for at styret ønsker å planlegge fornyingen, for å selv kunne si noe om når på året det skal skje.

Det er to alternative måter å gjennomføre en rørfornying på.

-Rive gamle rør og få nye. Det vil videre påvirke kjøkken og bad i alle leiligheter, da det må rives for å komme til rørene. Dette en dyr kostnad.

-Tre nytt rør gjennom de gamle, dette vil ha minst påvirkning på hver leilighet. Dette alternativet gir en garanti på 50 år.

Styret ønsker å låne opp til å kunne gjennomføre rørfornyingene. Da styret ikke har fått et tilbud å vise til, har en ikke konkret kostnadssum. Styret har dog regnet på det, og ønsker muligheten til å låne opp til kr 2 000 000, for å dekke utgiftene.
Ekstra månedlige kostnader på lånet til sameiet vil være mellom 11.000 - 15.000 med dagens rente. Dette vil mest sannsynlig ikke ha en innvirkning på felleskostnader.

Det tas opp at blokkene ikke er koblet på kommunen sitt avløpsnett, men har septik tank som krever regelmessig tømming. Stilles spørsmålstegn til hva kommunen sin plan er, og om det er tenkt at blokkene skal kobles på dette i nær fremtid. Videre stilles det spørsmålstegn til om en slik påkobling eventeutl kan skje parallet med rørfornying i blokkene. Styret ønsker å undersøke dette med kommunen.

5.0 Innsendte temaer fra aksjonærene

Ingen innsendte temaer

6.0 Dugnad

Dugnaden blir holdt tirsdag 6.mai klokken 17.00. Det blir servert pizza underveis. Det kommer to containere, disse blir levert 5. mai og hentes 7.mai. Det kommer en rest og en hageavfall. Hageavfall er gratis, så lenge det *kun* er hageavfall i.

Oppgaver som skal gjøres under dugnad:

-Fjerne "skog" mellom blokkene
-Rydde fortau foran blokkene
-Klippe trær/busker på parkeringsplass
-Vaske avfallsdunkene
-Klippe hekk
-Rydde snuplass ved 12-blokka
-Plassere parkering forbudt-skilt
-Rydde gang under trapper, samt feie gang
-Klippe plen
-Vaske gulv i vaskerom
-Rydde hakeflekk nord for 16 blokka
-Tette hull og fikse gressplen mellom blokkene.

7.0 Avstemming

• Elbillader (4.2)

ja: 9

nei: 0

• Lån til rørfornying (4.4)
ja: 9

nei: 0

8.0 Valg av styre

Styreleder har kun et års varighet og det må derfor velges styreleder. Videre må det velges inn to varamedlemmer.

A. Styreleder: skal velges
B. Styremedlem: Kari Mortensen
C. Styremedlem: Arne K. Ekra
D. Varamedlem: skal velges
E. Varamedlem: skal velges

Anders Sandhåland videreføres som styreleder, valgt fram til generalforsamlingen våren 2026.
Kari Mortensen står som styremedlem, valgt fram til generalforsamling våren 2026
Arne Ekra velges står som styremedlem, valgt fram til generalforsamling våren 2026
Silje Dovland velges som varamedlem, valgt fram til generalforsamling våren 2026
Christina A. Eriksen videreføres som varamedlem, valgt fram til generalforsamling våren 2026

Møtet hevet kl. 19.43

Signatur møteleder

Signatur protokollunderskriver

Signatur protokollunderskriver

St. Olavs vei 16B

Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	3 min 0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	5 min 0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	16 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.3 km
St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	0 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	7 min 0.5 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	3 min
Spar Lund Torv	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	26 min
Apotek 1 Lund	13 min
Lillemarkens Vinmonopol	7 min

SPORT

Oddemarka skole	2 min
Mottakskolens basketflate asfalt	4 min
Spicheren Treningssenter	13 min
Fresh Fitness Lund	16 min

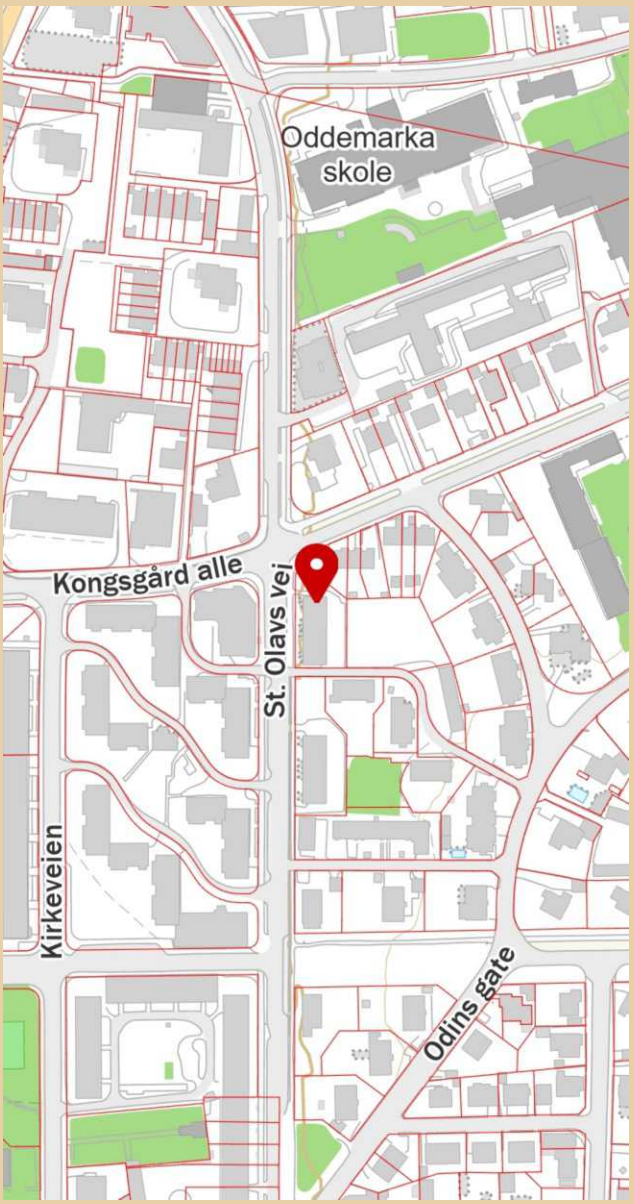
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss



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