

Til Styret i Cultiva

Kristiansand, 1. desember 2025

Innkalling til styremøte i Cultiva

Dato: 8. desember 2025
Tid: Kl. 10:00 – 15:00
Sted: Kraftverk, Skippergata 24b, Kristiansand

Jan Erik Tønnessen deltar under sak 59/25 og 60/25

Saksliste:

1. Godkjenning av saksliste og gjennomgang av habilitet

2. Beslutningssaker

59/25	Status Kapitalforvaltning	Side 2
60/25	Kapitalforvaltningsstrategi 2026	Side 20
61/25	Administrativt budsjett 2026	Side 48
62/25	Bevilgningsbudsjett, disponeringer for 2025	Side 51
63/25	Bevilgning Forsterke//Talentsatsing billedkunst	Side 57
64/25	Bevilgning Forsterke//Talentsatsing teknologi	Side 68
65/25	Bevilgning Forsterke//Møteplasser	Side 78
66/25	Bevilgning Fleksibel//Cultiva Ekspress 08.12.25	Side 85
67/25	Bevilgning Fleksibel//Formål	Side 90
68/25	Demokratiuka i Kristiansand 2026	Side 130
69/25	Arrangørkonferanse 2026	Side 147
70/25	Fleksibel//Egenregi Arendalsuka 2026	Side 153
71/25	Fleksibel//Egenregi Cultiva-lunsj 2026	Side 154
72/25	Evaluering Cultiva Ekspress	Side 157
73/25	Møteplan 2026	Side 160
74/25	Årshjul 2026	Side 162
75/25	Utllysning Forsterke//Ringvirkninger	Side 164

3. Diskusjonsaker

76/25	Skippergata 22 og 24	Side 171
-------	----------------------	----------

4. Orienteringssaker

77/25	Kraftverk	Side 271
78/25	Diverse orienteringer fra administrasjonen	
79/25	Omvisning Fremtidens Kristiansand	

5. Oppsummering

80/25	Eventuelt
-------	-----------

Med vennlig hilsen

Kjersti Løken Stavrum (sign.)
Styreleder

Kirsti Mathiesen Hjemdahl (sign.)
Daglig leder

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 59/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Jan Erik Tønnessen

Status Kapitalforvaltning 31.10.25

Den nominelle avkastningen per 30. oktober 2025 er NOK 247 millioner (8,9%). Totalverdien av porteføljen er NOK 2 964 millioner. Bufferkapitalen på NOK 875 millioner, noe som tilsvarer 29% av porteføljen. Aksjeandelen er 62% dersom vi inkluderer formålstjenlige investeringer. Porteføljen steg med NOK 67 mill i oktober (2,3%).

Vår portefølje har i 2025 hatt en meravkastning i forhold til benchmark-indeksen i kapitalforvaltningsstrategien på 0,38%.

Vi planlegger å legge frem et estimat for november-tallene i selve styremøtet.

Forslag til vedtak:

Styret tar orienteringen om status kapitalforvaltning til etterretning.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl

Daglig leder

Vedlegg: Norne-rapport 31.10.25
Uttrykt vedlegg: Statusrapport kapitalforvaltning 31.10.25

KRISTIANSAND KOMMUNES ENERGIVERKSTIFTELSE - CULTIVA

PORTEFØLJERAPPORT investeringsrapport

Periode: 1. januar 2025 – 31. oktober 2025

(Sammendrag, detaljer, transaksjoner, kursutvikling og valutautvikling)

2 964 mill.
Markedsverdi

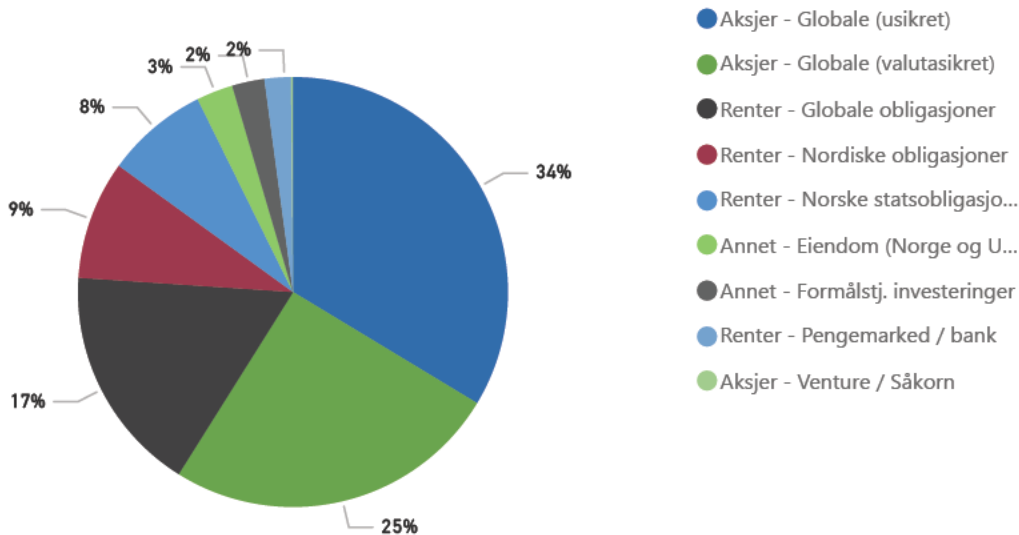
8,91 %
Avk. i perioden

246,9 mill.
Resultat

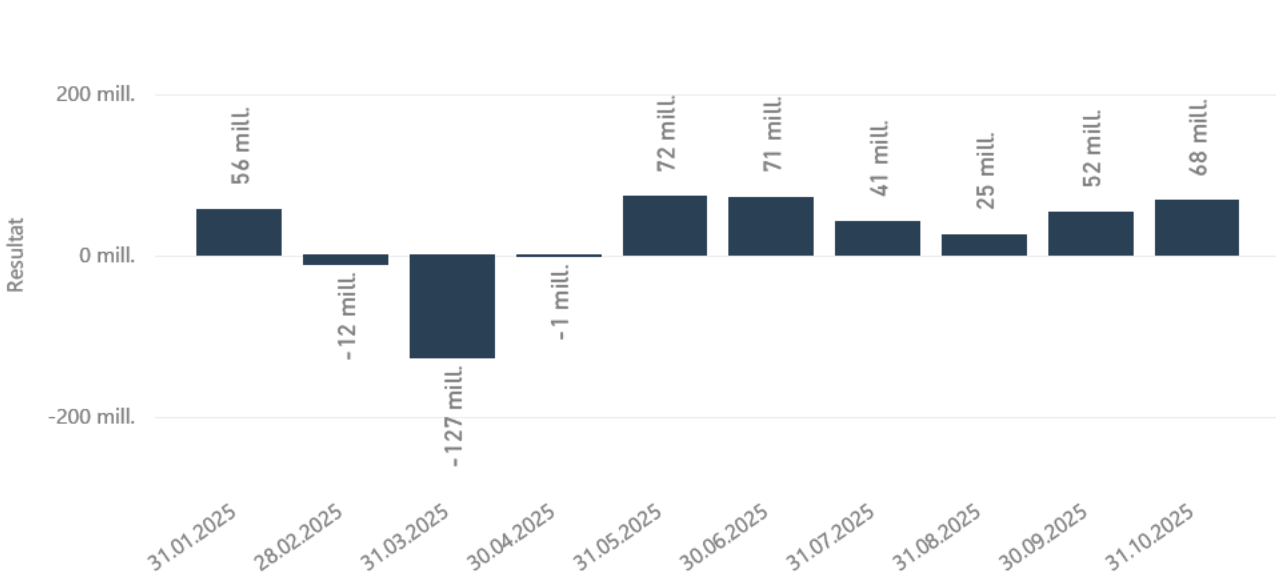
Porteføljesammendrag

Portefølje	Startverdi	Kontantstrøm	Sluttverdi	Resultat	Avk. siste mnd	Avk. i perioden
CULTIVA-10 : Renter - Pengemarked / bank	29 264 393	27 915 785	58 902 494	1 722 316	0,26 %	2,95 %
CULTIVA-11 : Renter - Norske statsobligasjoner	245 269 689	-24 017 530	228 505 916	7 253 757	0,60 %	3,00 %
CULTIVA-12 : Renter - Nordiske obligasjoner	249 900 743	0	264 733 461	14 832 717	0,65 %	5,94 %
CULTIVA-13 : Renter - Globale obligasjoner	446 054 642	33 762 811	507 764 096	27 946 643	0,83 %	5,97 %
CULTIVA-20 : Aksjer - Globale (usikret)	942 387 451	-17 865 169	997 523 978	73 001 696	3,44 %	7,85 %
CULTIVA-21 : Aksjer - Globale (valutasikret)	656 517 933	-18 133 498	749 424 431	111 039 996	2,63 %	17,05 %
CULTIVA-22 : Aksjer - Venture / Såkorn	7 766 104	-10 335 853	4 200 684	6 770 434	298,52 %	298,52 %
CULTIVA-30 : Annet - Eiendom (Norge og Utland)	163 857 869	-86 644 794	81 556 813	4 343 738	1,21 %	5,65 %
CULTIVA-31 : Annet - Formålstj. investeringer	71 867 500	0	71 867 500	0	0,00 %	0,00 %
Totalt	2 812 886 324	-95 318 248	2 964 479 373	246 911 297	2,33 %	8,91 %

Markedsverdi per portefølje



Resultat per måned

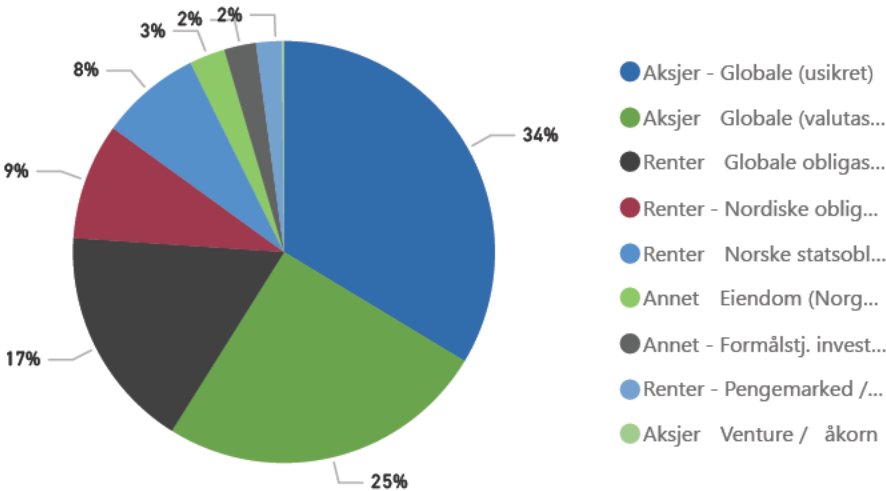


2 964 mill.
Markedsverdi

2,33 %
Avk. i perioden

67,6 mill.
Resultat

Markedsverdi per portefølje



Porteføljesammendrag

Portefølje	tartverdi	Kontantstrøm	luttverdi	Resultat	Avk. siste mnd	Avk. i perioden
CULTIVA 10 : Renter Pengemarked / bank	51 505 580	7 247 468	58 902 494	149 446	0,26 %	0,26 %
CULTIVA 11 : Renter Norske statsobligasjoner	227 133 521	0	228 505 916	1 372 395	0,60 %	0,60 %
CULTIVA 12 : Renter Nordiske obligasjoner	263 023 048	0	264 733 461	1 710 413	0,65 %	0,65 %
CULTIVA 13 : Renter Globale obligasjoner	503 569 936	0	507 764 096	4 194 161	0,83 %	0,83 %
CULTIVA 20 : Aksjer Globale (usikret)	964 319 589	0	997 523 978	33 204 389	3,44 %	3,44 %
CULTIVA 21 : Aksjer Globale (valutasikret)	730 236 263	0	749 424 431	19 188 168	2,63 %	2,63 %
CULTIVA 22 : Aksjer Venture / åkorn	7 428 270	9 998 020	4 200 684	6 770 434	298,52 %	298,52 %
CULTIVA 30 : Annet Eiendom (Norge og Utland)	81 556 813	986 392	81 556 813	986 392	1,21 %	1,21 %
CULTIVA 31 : Annet Formålstj. investeringer	71 867 500	0	71 867 500	0	0,00 %	0,00 %
Totalt	2 900 640 519	-3 736 944	2 964 479 373	67 575 798	2,33 %	2,33 %

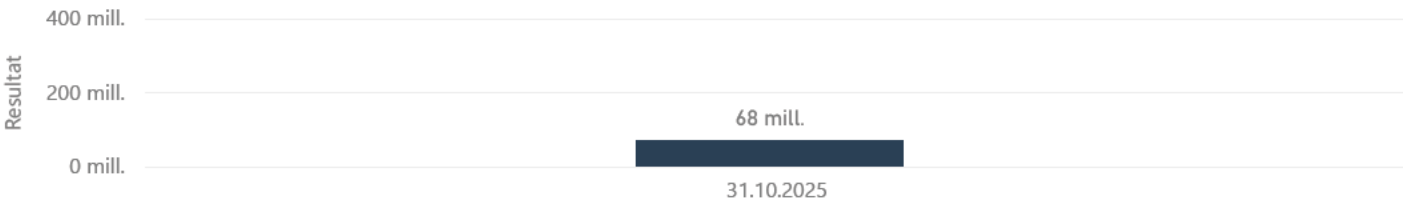
5 Største bidragsyttere

Verdipapir	Resultat
KLP Aksjeglobal Indeks S-500	21 627 285
KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret S-500	19 188 168
KLP AksjeFremvoksende Indeks S-100	8 419 100
Skagerak Capital I_Cultiva	6 770 434
KLP AksjeGlobal Small Cap Indeks S	3 158 004
Totalt	59 162 991

5 Minste bidragsyttere

Verdipapir	Resultat
Bankkonto 7325.05.10184	427
Bankkonto 7325.09.83236	392
Digitalt Kulturhus AS	0
Skagerak Capital III_CULTIVA	0
Skippergata 24b AS	0
Totalt	820

Resultat per måned



Cultiva Kristiansand Kommunes Ener... ▾

Alle ▾

Alle ▾

202501

202510

Tall per posisjon

PortfolioID	ISIN	Verdipapir	Antall	Sluttkurs	Kontantstrøm	Sluttverdi	Δ urealisert	Realisert	Direkte avk.	Resultat	Avk. siste mnd	Avk. i perioden
CULTIVA 13	E0015195219	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HN...	1 438 587,2071280	105,20	1 237 189	151 335 922	10 127 449	0	1 239 393	11 366 842	0,68 %	8,10 %
CULTIVA 12	E0022447140	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	1 206 765,4234210	106,08	0	128 016 934	6 620 504	0	1 894	6 622 398	0,77 %	5,46 %
CULTIVA 10	7325.05.10001	Bankkonto 7325.05.10001	35 663 171,0100000	1,00	27 901 455	36 422 234	0	0	759 063	759 063	0,16 %	1,92 %
CULTIVA 10	7325.05.10184	Bankkonto 7325.05.10184	390 157,3000000	1,00	14 330	396 788	0	0	6 631	6 631	0,16 %	1,91 %
CULTIVA 10	7325.09.83236	Bankkonto 7325.09.83236	238 140,4800000	1,00	0	242 699	0	0	4 558	4 558	0,16 %	1,91 %
CULTIVA 31		Digitalt Kulturhus A	30 000,0000000	1,00	0	30 000	0	0	0	0	0,00 %	0,00 %
CULTIVA 13	NO0010692304	DNB Global High Grade B	399 520,6046790	800,49	0	319 813 943	14 960 848	0	4 721	14 965 569	0,93 %	4,91 %
CULTIVA 10	NO0008000403	DNB Likviditet B	20 717,2713980	1 054,23	0	21 840 773	951 739	0	324	952 064	0,43 %	4,56 %
CULTIVA 12	NO0012883943	DNB Nordic IG C	119 087,6564600	1 148,03	0	136 716 526	8 208 307	0	2 012	8 210 319	0,54 %	6,39 %
CULTIVA 30	922584575 C...	DNB candinavian Propfund Cultiva Ek&Lån	249 014,0000000	327,52	1 986 720	81 556 813	2 560 908	0	1 986 720	4 547 628	1,21 %	5,79 %
CULTIVA 20	NO0012920976	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	115 131,7712500	1 398,23	0	160 981 053	25 115 423	0	2 116	25 117 539	5,52 %	18,49 %
CULTIVA 20	NO0012921412	KLP Aksjeglobal Indeks 500	444 724,6014740	1 460,01	17 865 169	649 302 054	35 466 365	4 924 807	9 183	40 400 355	3,45 %	6,59 %
CULTIVA 21	NO0012921420	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	478 562,7179280	1 565,99	18 133 498	749 424 431	105 536 147	5 493 549	10 300	111 039 996	2,63 %	17,05 %
CULTIVA 20	NO0010801970	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	85 335,0310510	2 194,19	0	187 240 871	7 481 167	0	2 635	7 483 802	1,72 %	4,16 %
CULTIVA 11	NO0012921149	KLP tatsobligasjon 100	220 119,7286130	1 038,10	24 017 530	228 505 916	6 137 382	1 112 692	3 683	7 253 757	0,60 %	3,00 %
CULTIVA 22		kagerak Capital I Cultiva	25 000 000,0000000	0,00	9 998 020	1	3 227 586	0	9 998 020	6 770 434	350,31 %	350,31 %
CULTIVA 22		kagerak Capital III CULTIVA	4 000 000,0000000	1,05	337 834	4 200 683	337 834	0	337 834	0	0,00 %	0,00 %
CULTIVA 31		kippergata 24b A	740 000,0000000	97,08	0	71 837 500	0	0	0	0	0,00 %	0,00 %
CULTIVA 30	925199664	torebrand Eiendomsfond Norge Feeder A			84 658 074		3 935 059	3 731 169	0	203 890		0,28 %
CULTIVA 13	E0022060745	torebrand Global Företagsobligation A NOK	331 089,8365680	110,59	35 000 000	36 614 232	1 613 788	0	444	1 614 232	0,60 %	4,70 %
Totalt			71 170 124,6399700	11 410,79	-95 318 248	2 964 479 373	217 279 550	15 262 216	14 369 531	246 911 297	2,33 %	8,91 %

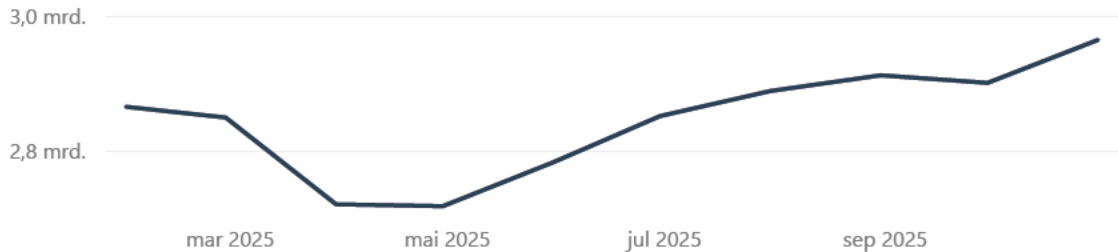
5 Minste bidragsytere

Verdipapir	Resultat
Bankkonto 7325.09.83236	4 558
Digitalt Kulturhus A	0
kippergata 24b A	0
kagerak Capital III CULTIVA	0
torebrand Eiendomsfond Norge F...	203 890
Totalt	-199 332

5 Største bidragsytere

Verdipapir	Resultat
KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret ...	111 039 996
KLP Aksjeglobal Indeks S-500	40 400 355
KLP AksjeFremvoksende Indeks S-100	25 117 539
DNB Global High Grade B	14 965 569
Alfred Berg Global Corporate Enhan...	11 366 842
Totalt	202 890 301

Verdiutvikling



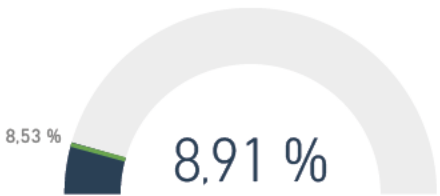
Sluttverdi

2 964 mill.

Resultat

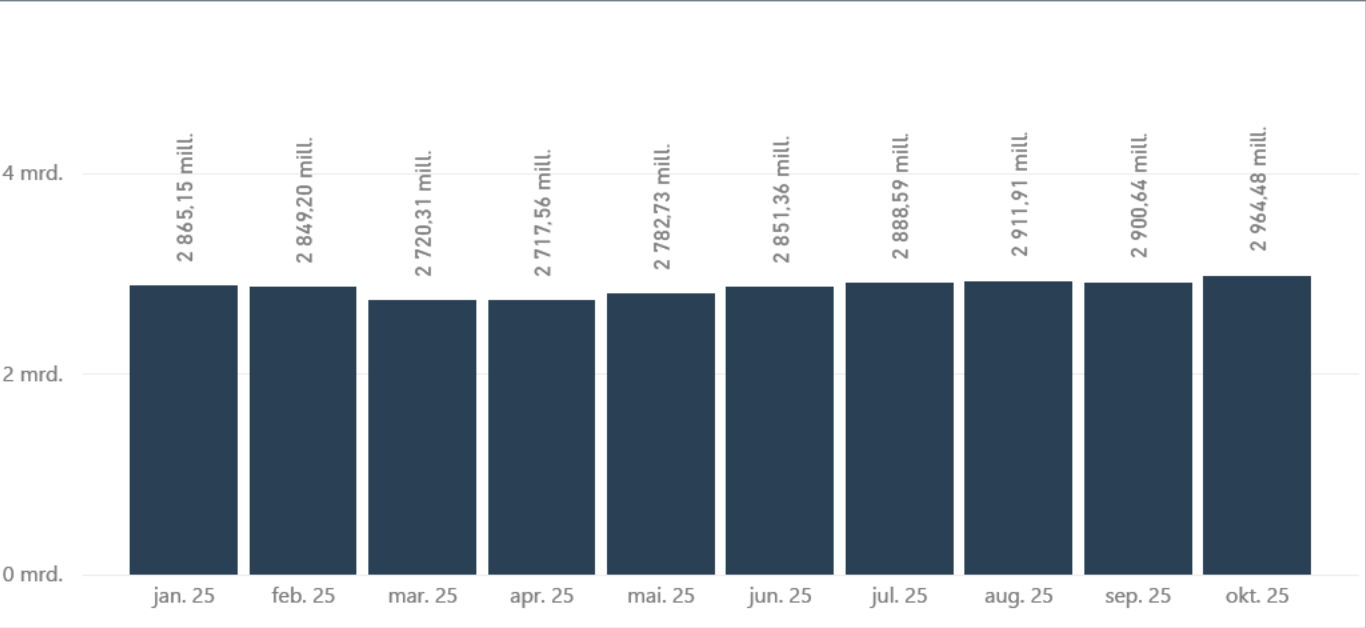
246,9 mill.

Avkastning mot benchmark

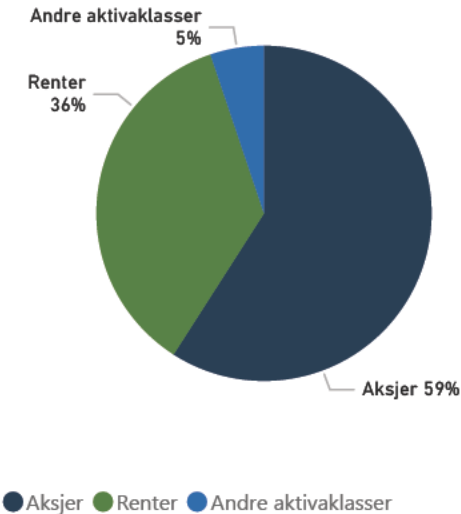


Sammendrag

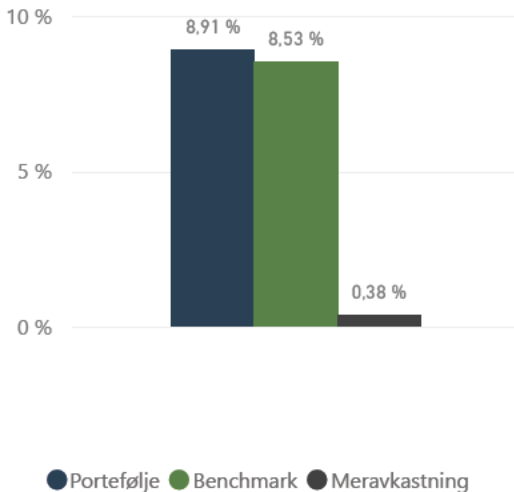
Beskrivelse	luttverdi	Resultat	Avkastning	Benchmark	Meravk. %	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Aksjer	1 751 149 093	190 812 125	12,02 %	11,37 %	0,64 %	60,0 %	59,1 %	-0,9 %	56,0 %	✓ 0 %	64 %	✓ 0 %
Andre aktivaklasser	153 424 313	4 343 738	2,93 %	0,00 %	2,93 %	3,0 %	5,2 %	2,2 %	0,0 %	✓ 0 %	11 %	✓ 0 %
Renter	1 059 905 967	51 755 433	5,11 %	4,37 %	0,74 %	37,0 %	35,8 %	-1,2 %	0,0 %	✓ 0 %	44 %	✓ 0 %
Total	2 964 479 373	246 911 297	8,91 %	8,53 %	0,38 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %	✓ 0 %	100 %	✓ 0 %



Markedsverdi per portefølje



Avkastning



Sluttverdi

1 751,1 mill.

Resultat

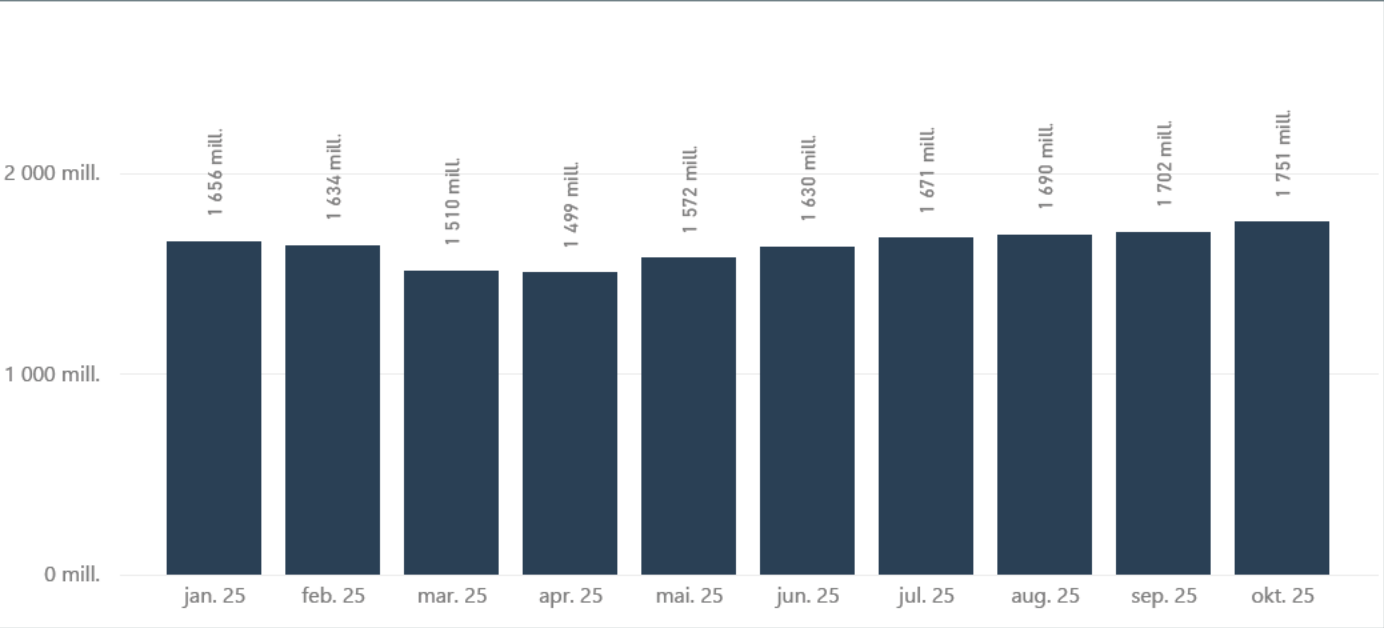
190,8 mill.

Avkastning mot benchmark

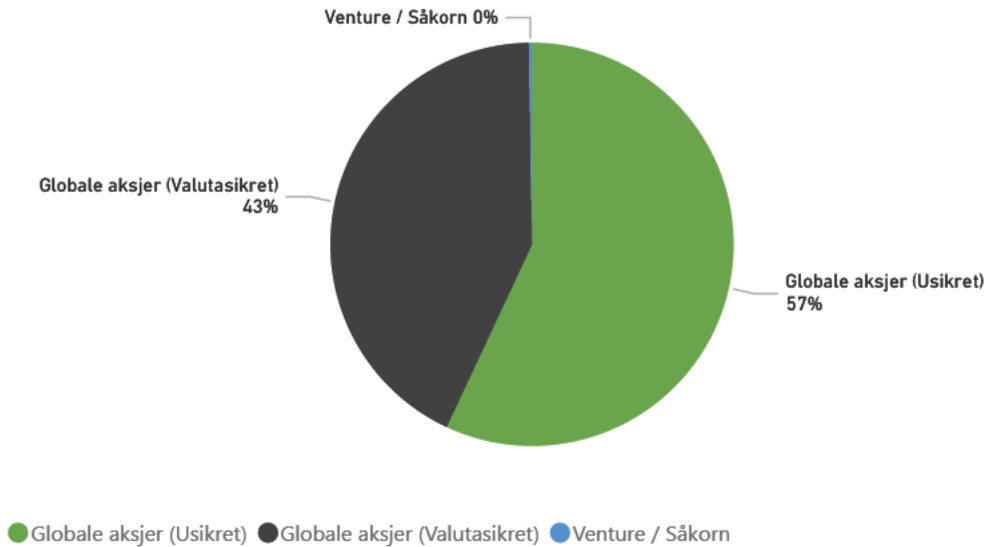


Sammendrag

Beskrivelse	luttverdi	Resultat	Avkastning	Benchmark	Meravk. %	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Venture / Såkorn	4 200 684	6 770 434	298,52 %	298,52 %	-0,00 %	1,7 %	0,2 %	-1,4 %	0,0 %	✓ 0 %	3 %	✓ 0 %
Globale aksjer (Valutasikret)	749 424 431	111 039 996	17,05 %	17,24 %	-0,19 %	41,7 %	42,8 %	1,1 %	0,0 %	✓ 0 %	67 %	✓ 0 %
Globale aksjer (Usikret)	997 523 978	73 001 696	7,85 %	7,35 %	0,50 %	56,7 %	57,0 %	0,3 %	33,3 %	✓ 0 %	67 %	✓ 0 %
Total	1 751 149 093	190 812 125	12,02 %	11,37 %	0,64 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %	✓ 0 %	100 %	✓ 0 %



Markedsverdi per portefølje



Sluttverdi

1 059,9 mill.

Resultat

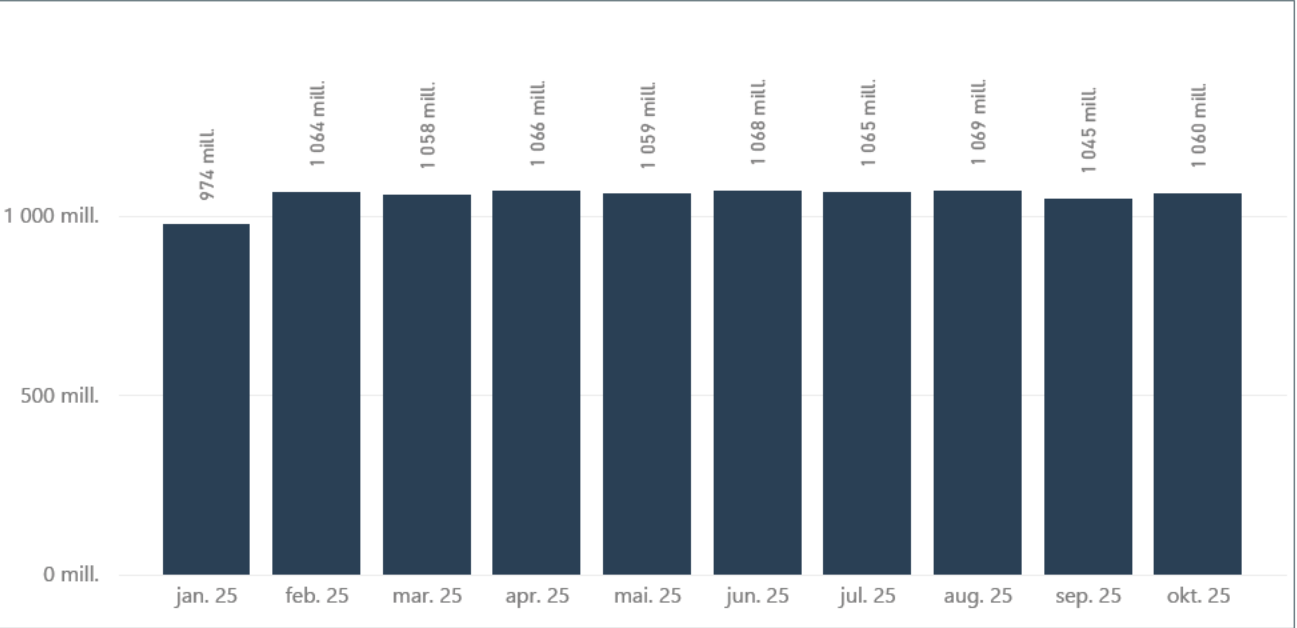
51,8 mill.

Avkastning mot benchmark

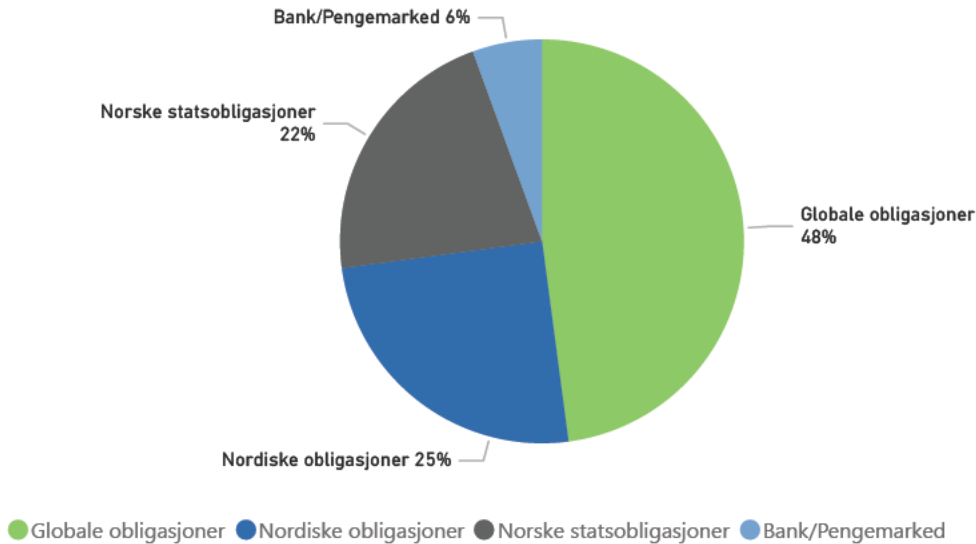


Sammendrag

Beskrivelse	luttverdi	Resultat	Avkastning	Benchmark	Meravk. %	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Bank/Pengemarked	58 902 494	1 722 316	2,95 %	3,53 %	-0,58 %	2,7 %	5,6 %	2,9 %	2,7 %	✓ 0 %	54 %	✓ 0 %
Globale obligasjoner	507 764 096	27 946 643	5,97 %	4,84 %	1,13 %	54,1 %	47,9 %	-6,1 %	0,0 %	✓ 0 %	95 %	✓ 0 %
Nordiske obligasjoner	264 733 461	14 832 717	5,94 %	4,71 %	1,22 %	21,6 %	25,0 %	3,4 %	0,0 %	✓ 0 %	68 %	✓ 0 %
Norske statsobligasjoner	228 505 916	7 253 757	3,00 %	2,98 %	0,02 %	21,6 %	21,6 %	-0,1 %	0,0 %	✓ 0 %	68 %	✓ 0 %
Total	1 059 905 967	51 755 433	5,11 %	4,37 %	0,74 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %	✓ 0 %	100 %	✓ 0 %



Markedsverdi per portefølje



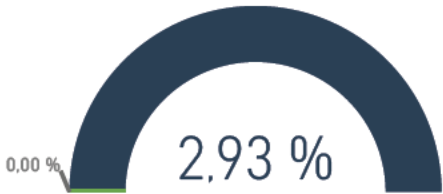
Sluttverdi

153,4 mill.

Resultat

4,3 mill.

Avkastning mot benchmark



Sammendrag

▲	Beskrivelse	Iuttverdi	Resultat	Avkastning	Benchmark	Meravk. %	Strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik		
	Eiendom Norge og utland	81 556 813	4 343 738	5,65 %	4,38 %	1,26 %	0,0 %	53,2 %	53,2 %	0,0 %	✓	0 %	100 %	✓	0 %
	Formålstj. Investeringer	71 867 500	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,0 %	46,8 %	-53,2 %	0,0 %	✓	0 %	100 %	✓	0 %
	Total	153 424 313	4 343 738	2,93 %	0,00 %	2,93 %	100,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %	✓	0 %	100 %	✓	0 %

0,4 mrd.

0,2 mrd.

0,0 mrd.

jan. 25

feb. 25

mar. 25

apr. 25

mai. 25

jun. 25

jul. 25

aug. 25

sep. 25

okt. 25

0,24 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

0,15 mrd.

Markedsverdi per portefølje

Formålstj. Investeringer
47%

Eiendom Norge og utland
53%

Eiendom Norge og utland Formålstj. Investeringer

Cultiva - Aktivaklasser

Total

01.01.2024

31.10.2025

Akkumulert avkastning

Dato	Faktisk	Benchmark	Meravk. %	Meravkastning
2024	15,60 %	15,44 %	0,16 %	4 214 115
2025	25,90 %	25,29 %	0,61 %	13 939 633
Totalt	25,90 %	25,29 %	0,61 %	13 939 633

Resultat

630,0 mill.

Benchmark

Cultiva Sammensatt indeks portefølje

Avkastning mot benchmark



Historisk avkastning

5,08 %	4,77 %
Siste 3 måneder	3 Mnd benchmark
12,25 %	12,22 %
Siste 6 måneder	6 Mnd benchmark
11,36 %	10,83 %
Siste 12 Månedeer	12 Mnd Benchmark
12,21 %	11,93 %
Siste 2 år	2 år benchmark
7,98 %	7,80 %
Siste 3 år	3 år benchmark
4,71 %	4,61 %
Siste 5 år	5 år benchmark

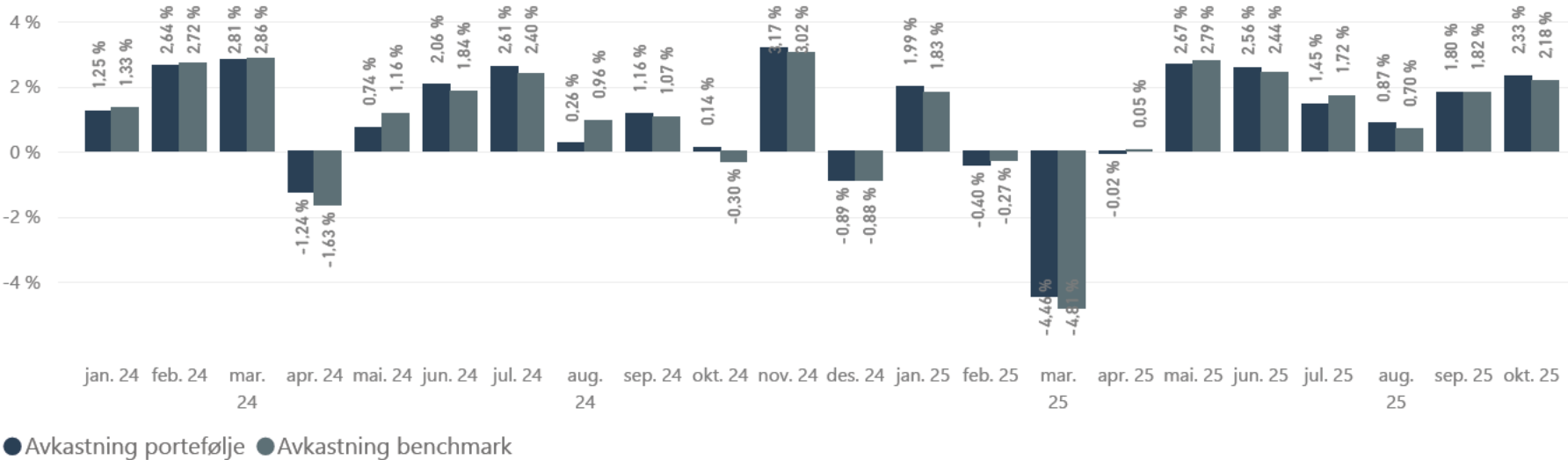
Verdiutvikling



Avkastning per måned

Dato	Faktisk	Benchmark	Meravk. %	Meravkastning
2024	15,60 %	15,44 %	0,16 %	4 214 115
2025	8,91 %	8,53 %	0,38 %	9 725 518

Avkastning per måned



Cultiva - Aktivklasser

Total

01.01.2024

31.10.2025

Beste måned

0,44 %

Gjennomsnitt

0,02 %

Verste måned

-0,71 %

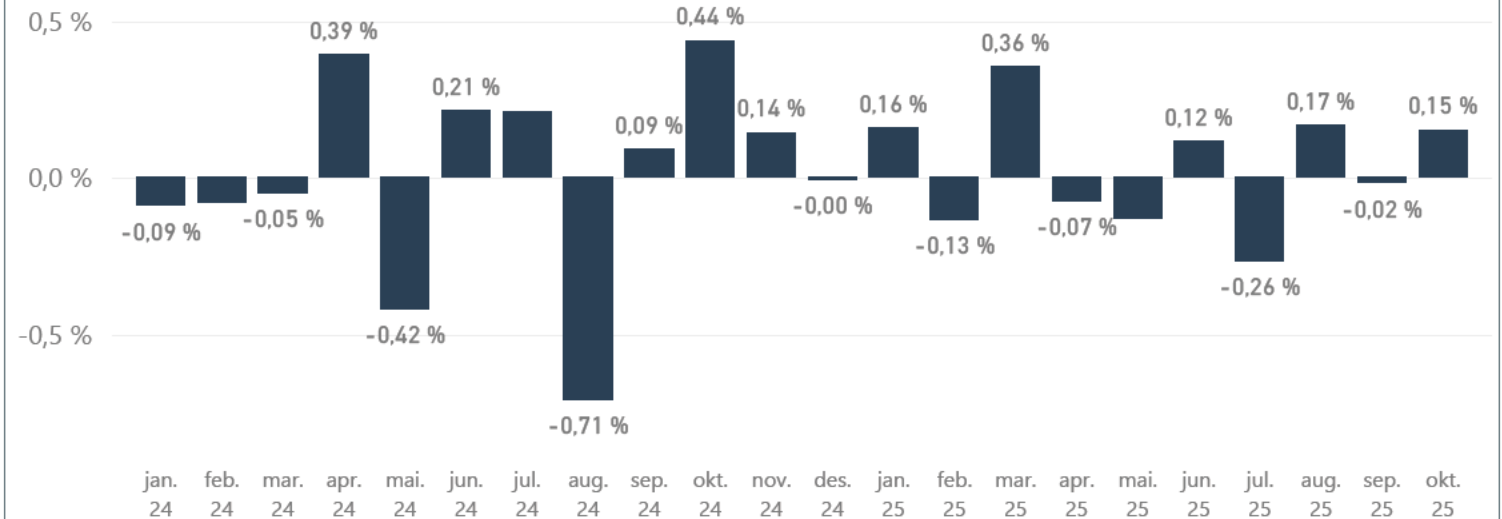
Median

0,04 %

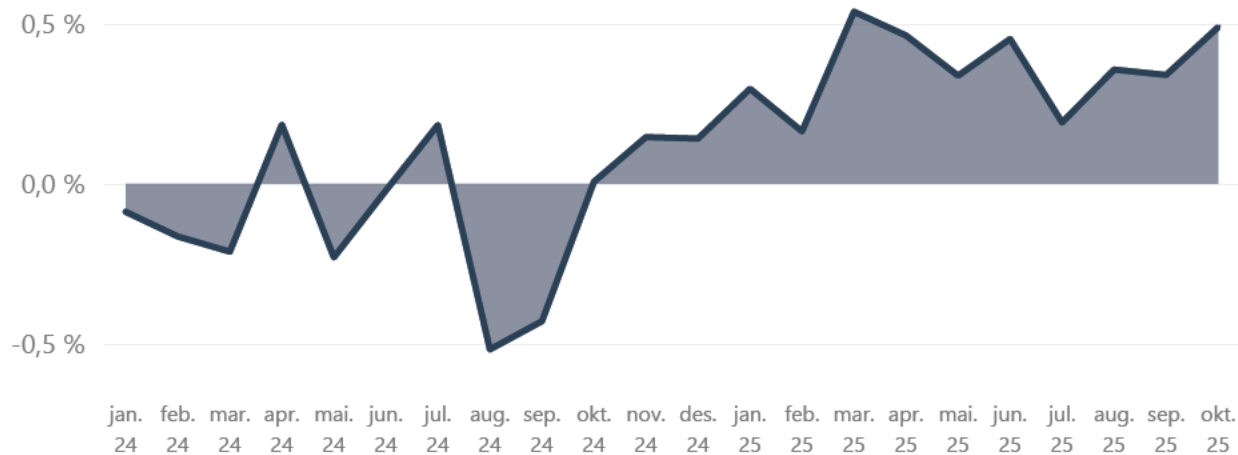
Benchmark

Cultiva - Sammensatt indeks portefølje

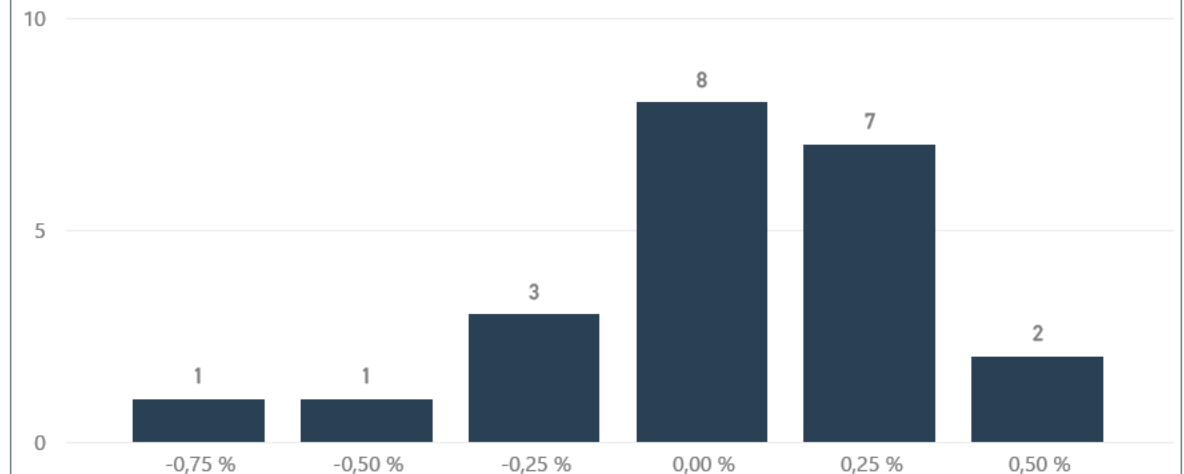
Meravkastning per måned



Akkumulert meravkastning



Fordeling av meravkastning



Cultiva - Aktivaklasser

Total

01.01.2024

31.10.2025

0,29

Information Ratio

1,43

SharpeRatio

0,90 %

Tracking Error

0,61 %

Alfa

0,96

Beta

0,98

Determination

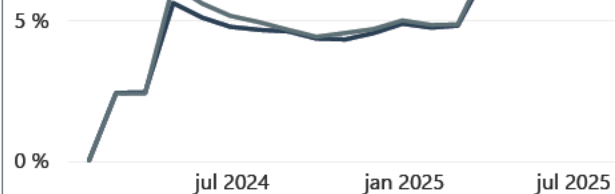
Standardavvik

6,19 %

5,99 %

Standardavvik

Portefølje Benchmark



Kovarians

0,005

0,000

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Alfa

1 %

0 %

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Beta

1,0

0,5

0,0

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Sharpe Ratio

4

2

0

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Tracking Error

1 %

0 %

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Information Ratio

0

-1

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Determination

1,0

0,5

0,0

Jul 2024 Jan 2025 Jul 2025

Aktivaklasser

Beskrivelse	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Aksjer	60,0 %	59,1 %	-0,9 %	56,0 %	✓ 0 %	64 %	✓ 0 %
Andre aktivaklasser	3,0 %	5,2 %	2,2 %	0,0 %	✓ 0 %	11 %	✓ 0 %
Renter	37,0 %	35,8 %	-1,2 %	0,0 %	✓ 0 %	44 %	✓ 0 %

Aksjer

Beskrivelse	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Globale aksjer (Usikret)	56,7 %	57,0 %	0,3 %	33,3 %	✓ 0 %	67 %	✓ 0 %
Globale aksjer (Valutasikret)	41,7 %	42,8 %	1,1 %	0,0 %	✓ 0 %	67 %	✓ 0 %
Venture / Såkorn	1,7 %	0,2 %	-1,4 %	0,0 %	✓ 0 %	3 %	✓ 0 %

Renter

Beskrivelse	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Bank/Pengemarked	2,7 %	5,6 %	2,9 %	2,7 %	✓ 0 %	54 %	✓ 0 %
Globale obligasjoner	54,1 %	47,9 %	-6,1 %	0,0 %	✓ 0 %	95 %	✓ 0 %
Nordiske obligasjoner	21,6 %	25,0 %	3,4 %	0,0 %	✓ 0 %	68 %	✓ 0 %
Norske statsobligasjoner	21,6 %	21,6 %	-0,1 %	0,0 %	✓ 0 %	68 %	✓ 0 %

Andre aktivaklasser

Beskrivelse	strategisk vekt	Faktisk andel	Avvik	Min	Min avvik	Maks	Maks avvik
Eiendom Norge og utland	0,0 %	53,2 %	53,2 %	0,0 %	✓ 0 %	100 %	✓ 0 %
Formålstj. Investeringer	100,0 %	46,8 %	-53,2 %	0,0 %	✓ 0 %	100 %	✓ 0 %



Alle rammer innfridd

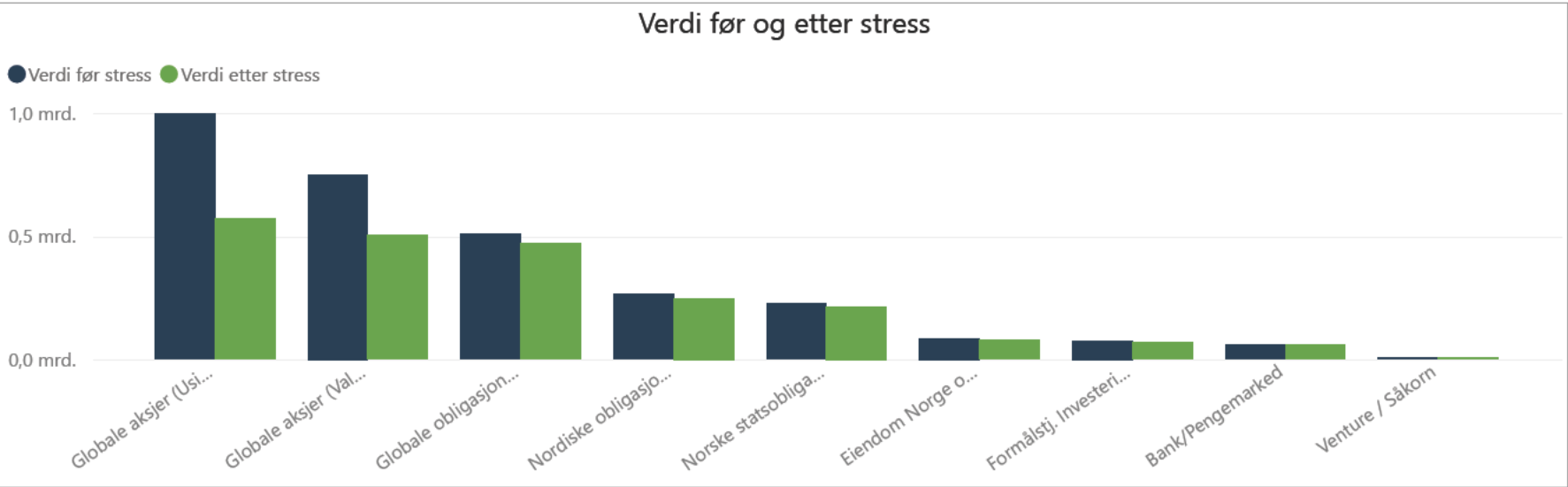
Ramme for aktivaklasser ✓

Ramme for aksjer ✓

Ramme for renter ✓

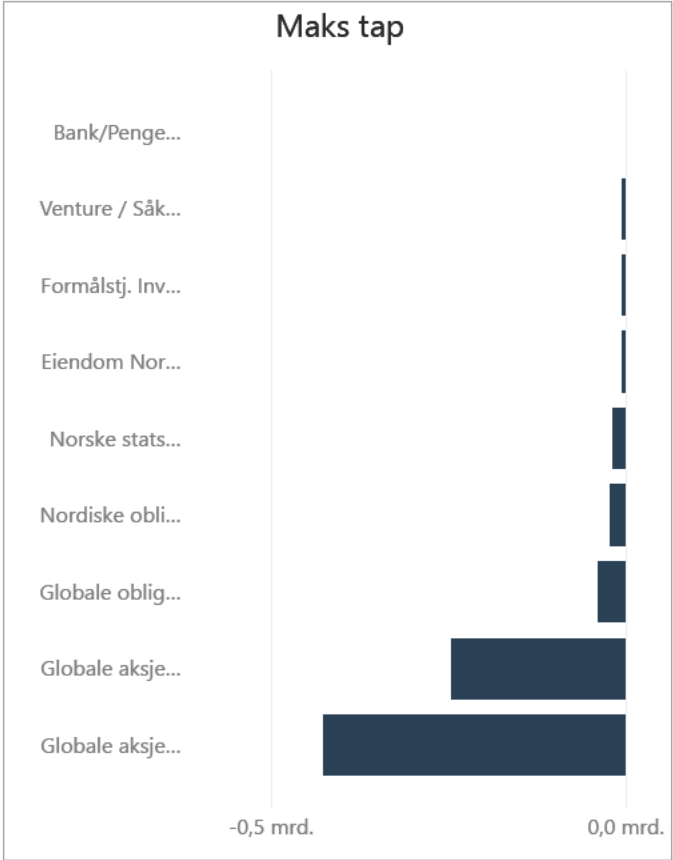
Aktivaklasser

Beskrivelse	Markedsverdi	tresstest	Valutarisiko	Durasjon	um	Maks tap
1 - Aksjer	1 751 149 093					-668 875 853
Globale aksjer (Usikret)	997 523 978	32,50 %	10,00 %		42,50 %	423 947 691
Globale aksjer (Valutasikret)	749 424 431	-32,50 %			-32,50 %	-243 562 940
Venture / åkorn	4 200 684	32,50 %			32,50 %	1 365 222
2 - Renter	1 059 905 967			4,56		-75 075 260
Bank/Pengemarked	58 902 494	0,00 %		0,06	0,00 %	0
Globale obligasjoner	507 764 096	-7,50 %		6,33	-7,50 %	-38 082 307
Nordiske obligasjoner	264 733 461	7,50 %		1,79	7,50 %	19 855 010
Norske statsobligasjoner	228 505 916	-7,50 %		5,00	-7,50 %	-17 137 944
3 - Andre	153 424 313					-7 671 216
Eiendom Norge og utland	81 556 813	-5,00 %			-5,00 %	-4 077 841
Formålstj. Investeringer	71 867 500	5,00 %			5,00 %	3 593 375
Totalt	2 964 479 373			4,56		-751 622 329



-752 mill.

Maks tap



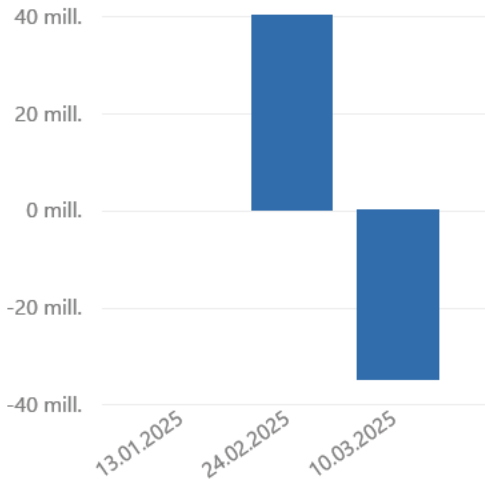
um per transaksjonstype

Transaksjonstype	Beløp
Kjøp	35 007 152
Renteinntekt	2 668
alg	84 658 074
Utbytte	4 484
Totalt	49 658 074

Sum per verdipapirtype

Verdipapirtype	Beløp
Aksjefond	0
Aksjer	84 658 074
Obligasjonsfond	-35 000 000
Totalt	49 658 074

Kontantstrømmer fra handler, ut...



Transaksjonsdetaljer

Dato	Verdipapir	Type	Antall	Kurs	Valuta	Valutabeløp	Valutakurs	Gebyr	Beløp	Total beløp
10.03.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Kjøp	331 085,7341780	105,71	NOK	35 000 000	1,00	0	35 000 000,00	35 000 000,00
24.02.2025	torebrand Eiendomsfond Norge Feeder A	alg	6 768 478,0000000	12,51	NOK	84 658 074	1,00	0	84 658 074,00	84 658 074,00
13.01.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Kjøp	4,0018670	97,49	NOK	390	1,00	0	390,14	390,14
13.01.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Kjøp	3,3569740	100,73	NOK	338	1,00	0	338,15	338,15
13.01.2025	DNB Global High Grade B	Kjøp	1,1113890	757,68	NOK	842	1,00	0	842,08	842,08
13.01.2025	DNB Likviditet B	Kjøp	0,0576330	1 010,01	NOK	58	1,00	0	58,21	58,21
13.01.2025	DNB Nordic IG C	Kjøp	0,3312790	1 081,99	NOK	358	1,00	0	358,44	358,44
13.01.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Kjøp	0,3202770	1 179,07	NOK	378	1,00	0	377,63	377,63
13.01.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Kjøp	1,2733590	1 384,13	NOK	1 763	1,00	0	1 762,50	1 762,50
13.01.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Kjøp	1,3649760	1 349,01	NOK	1 841	1,00	0	1 841,36	1 841,36
13.01.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Kjøp	0,2373840	2 116,91	NOK	503	1,00	0	502,52	502,52
13.01.2025	KLP tatsobligasjon 100	Kjøp	0,6767290	1 006,00	NOK	681	1,00	0	680,79	680,79
13.01.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Renteinntekt	390,1400000	1,00	NOK	390	1,00	0	390,14	390,14
13.01.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Renteinntekt	338,1500000	1,00	NOK	338	1,00	0	338,15	338,15
13.01.2025	DNB Global High Grade B	Renteinntekt	842,0800000	1,00	NOK	842	1,00	0	842,08	842,08
13.01.2025	DNB Likviditet B	Renteinntekt	58,2100000	1,00	NOK	58	1,00	0	58,21	58,21
13.01.2025	DNB Nordic IG C	Renteinntekt	358,4400000	1,00	NOK	358	1,00	0	358,44	358,44
13.01.2025	KLP tatsobligasjon 100	Renteinntekt	680,7900000	1,00	NOK	681	1,00	0	680,79	680,79
13.01.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Utbytte	377,6300000	1,00	NOK	378	1,00	0	377,63	377,63
13.01.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Utbytte	1 762,5000000	1,00	NOK	1 763	1,00	0	1 762,50	1 762,50
13.01.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Utbytte	1 841,3600000	1,00	NOK	1 841	1,00	0	1 841,36	1 841,36
13.01.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Utbytte	502,5200000	1,00	NOK	503	1,00	0	502,52	502,52
Totalt									49 658 074,00	49 658 074,00

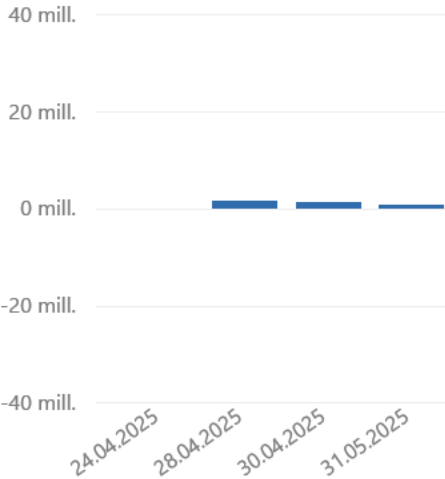
Sum per transaksjonstype

Transaksjonstype	Beløp
Kjøp	10 418
Renteinntekt	1 241 465
Utbytte	1 344 304
Totalt	2 575 351

Sum per verdipapirtype

Verdipapirtype	Beløp
Aksjefond	0
Aksjer	1 338 162
Obligasjonsfond	1 237 189
Totalt	2 575 351

Kontantstrømmer fra handler, ut...



Transaksjonsdetaljer

Dato	Verdipapir	Type	Antall	Kurs	Valuta	Valutabeløp	Valutakurs	Gebyr	Beløp	Total beløp
31.05.2025	kagerak Capital III CULTIVA	Utbytte	337 833,5600000	1,00	NOK	337 834	1,00	0	337 833,56	337 833,56
30.04.2025	DNB candinavian Propfund Cultiva Ek&Lån	Utbytte	1 000 328,0000000	1,00	NOK	1 000 328	1,00	0	1 000 328,00	1 000 328,00
28.04.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Renteinntekt	1 237 189,3500000	1,00	NOK	1 237 189	1,00	0	1 237 189,35	1 237 189,35
24.04.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Kjøp	6,0815960	98,94	NOK	602	1,00	0	601,69	601,69
24.04.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Kjøp	5,1015910	102,25	NOK	522	1,00	0	521,63	521,63
24.04.2025	DNB Global High Grade B	Kjøp	1,6889550	775,54	NOK	1 310	1,00	0	1 309,86	1 309,86
24.04.2025	DNB Likviditet B	Kjøp	0,0875830	1 023,94	NOK	90	1,00	0	89,68	89,68
24.04.2025	DNB Nordic IG C	Kjøp	0,5034390	1 097,83	NOK	553	1,00	0	552,69	552,69
24.04.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Kjøp	0,4867150	1 109,99	NOK	540	1,00	0	540,25	540,25
24.04.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Kjøp	1,9351090	1 210,18	NOK	2 342	1,00	0	2 341,83	2 341,83
24.04.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Kjøp	2,0743510	1 252,47	NOK	2 598	1,00	0	2 598,06	2 598,06
24.04.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Kjøp	0,3607490	1 835,74	NOK	662	1,00	0	662,24	662,24
24.04.2025	KLP tatsobligasjon 100	Kjøp	1,0284200	1 022,39	NOK	1 051	1,00	0	1 051,45	1 051,45
24.04.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Kjøp	1,3996230	106,32	NOK	149	1,00	0	148,81	148,81
24.04.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Renteinntekt	601,6900000	1,00	NOK	602	1,00	0	601,69	601,69
24.04.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Renteinntekt	521,6300000	1,00	NOK	522	1,00	0	521,63	521,63
24.04.2025	DNB Global High Grade B	Renteinntekt	1 309,8600000	1,00	NOK	1 310	1,00	0	1 309,86	1 309,86
24.04.2025	DNB Likviditet B	Renteinntekt	89,6800000	1,00	NOK	90	1,00	0	89,68	89,68
24.04.2025	DNB Nordic IG C	Renteinntekt	552,6900000	1,00	NOK	553	1,00	0	552,69	552,69
24.04.2025	KLP tatsobligasjon 100	Renteinntekt	1 051,4500000	1,00	NOK	1 051	1,00	0	1 051,45	1 051,45
24.04.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Renteinntekt	148,8100000	1,00	NOK	149	1,00	0	148,81	148,81
24.04.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Utbytte	540,2500000	1,00	NOK	540	1,00	0	540,25	540,25
24.04.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Utbytte	2 341,8300000	1,00	NOK	2 342	1,00	0	2 341,83	2 341,83
24.04.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Utbytte	2 598,0600000	1,00	NOK	2 598	1,00	0	2 598,06	2 598,06
24.04.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Utbytte	662,2400000	1,00	NOK	662	1,00	0	662,24	662,24
Totalt									2 575 350,91	2 575 350,91

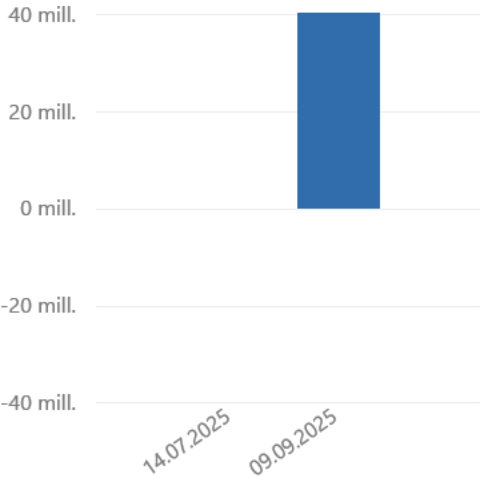
um per transaksjonstype

Transaksjonstype	Beløp
Kjøp	10 741
Renteinntekt	4 140
alg	60 016 196
Utbytte	6 601
Totalt	60 016 196

Sum per verdipapirtype

Verdipapirtype	Beløp
Aksjefond	35 998 667
Obligasjonsfond	24 017 530
Totalt	60 016 196

Kontantstrømmer fra handler, ut...



Transaksjonsdetaljer

Dato	Verdipapir	Type	Antall	Kurs	Valuta	Valutabeløp	Valutakurs	Gebyr	Beløp	Total beløp
09.09.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	alg	13 022,5986940	1 371,86	NOK	17 865 169	1,00	0	17 865 169,22	17 865 169,22
09.09.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	alg	12 122,8187010	1 495,82	NOK	18 133 498	1,00	0	18 133 497,69	18 133 497,69
09.09.2025	KLP tatsobligasjon 100	alg	23 150,4256780	1 037,46	NOK	24 017 530	1,00	0	24 017 529,50	24 017 529,50
14.07.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Kjøp	5,7954310	101,84	NOK	590	1,00	0	590,22	590,22
14.07.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Kjøp	4,8615220	104,71	NOK	509	1,00	0	509,05	509,05
14.07.2025	DNB Global High Grade B	Kjøp	1,6095000	782,11	NOK	1 259	1,00	0	1 258,81	1 258,81
14.07.2025	DNB Likviditet B	Kjøp	0,0834600	1 038,46	NOK	87	1,00	0	86,67	86,67
14.07.2025	DNB Nordic IG C	Kjøp	0,4797570	1 123,15	NOK	539	1,00	0	538,84	538,84
14.07.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Kjøp	0,4638160	1 222,73	NOK	567	1,00	0	567,12	567,12
14.07.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Kjøp	1,8440670	1 346,74	NOK	2 483	1,00	0	2 483,48	2 483,48
14.07.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Kjøp	1,9767560	1 437,22	NOK	2 841	1,00	0	2 841,04	2 841,04
14.07.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Kjøp	0,3437790	2 063,77	NOK	709	1,00	0	709,48	709,48
14.07.2025	KLP tatsobligasjon 100	Kjøp	0,9800270	1 032,30	NOK	1 012	1,00	0	1 011,68	1 011,68
14.07.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Kjøp	1,3338290	108,24	NOK	144	1,00	0	144,37	144,37
14.07.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Renteinntekt	590,2200000	1,00	NOK	590	1,00	0	590,22	590,22
14.07.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Renteinntekt	509,0500000	1,00	NOK	509	1,00	0	509,05	509,05
14.07.2025	DNB Global High Grade B	Renteinntekt	1 258,8100000	1,00	NOK	1 259	1,00	0	1 258,81	1 258,81
14.07.2025	DNB Likviditet B	Renteinntekt	86,6700000	1,00	NOK	87	1,00	0	86,67	86,67
14.07.2025	DNB Nordic IG C	Renteinntekt	538,8400000	1,00	NOK	539	1,00	0	538,84	538,84
14.07.2025	KLP tatsobligasjon 100	Renteinntekt	1 011,6800000	1,00	NOK	1 012	1,00	0	1 011,68	1 011,68
14.07.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Renteinntekt	144,3700000	1,00	NOK	144	1,00	0	144,37	144,37
14.07.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Utbytte	567,1200000	1,00	NOK	567	1,00	0	567,12	567,12
14.07.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Utbytte	2 483,4800000	1,00	NOK	2 483	1,00	0	2 483,48	2 483,48
14.07.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Utbytte	2 841,0400000	1,00	NOK	2 841	1,00	0	2 841,04	2 841,04
14.07.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Utbytte	709,4800000	1,00	NOK	709	1,00	0	709,48	709,48
Totalt									60 016 196,41	60 016 196,41

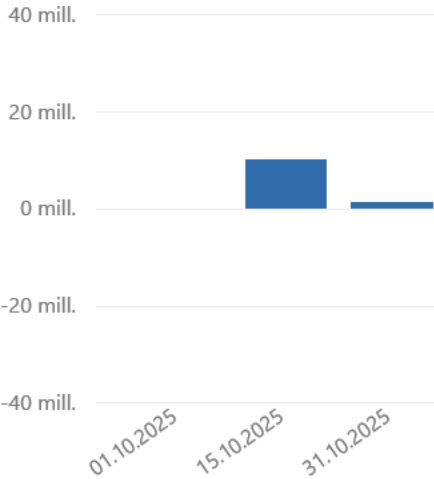
um per transaksjonstype

Transaksjonstype	Beløp
Kjøp	11 205
Renteinntekt	4 199
Utbytte	10 991 418
Totalt	10 984 412

Sum per verdipapirtype

Verdipapirtype	Beløp
Aksjefond	0
Aksjer	10 984 412
Obligasjonsfond	0
Totalt	10 984 412

Kontantstrømmer fra handler, ut...



Transaksjonsdetaljer

Dato	Verdipapir	Type	Antall	Kurs	Valuta	Valutabeløp	Valutakurs	Gebyr	Beløp	Total beløp
31.10.2025	DNB candinavian Propfund Cultiva Ek&Lån	Utbytte	986 392,0000000	1,00	NOK	986 392	1,00	0	986 392,00	986 392,00
15.10.2025	kagerak Capital I Cultiva	Utbytte	9 998 019,8000000	1,00	NOK	9 998 020	1,00	0	9 998 019,80	9 998 019,80
01.10.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Kjøp	5,9482340	104,48	NOK	622	1,00	0	621,50	621,50
01.10.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Kjøp	4,9896930	105,27	NOK	525	1,00	0	525,26	525,26
01.10.2025	DNB Global High Grade B	Kjøp	1,6519250	793,11	NOK	1 310	1,00	0	1 310,16	1 310,16
01.10.2025	DNB Likviditet B	Kjøp	0,0856590	1 049,74	NOK	90	1,00	0	89,92	89,92
01.10.2025	DNB Nordic IG C	Kjøp	0,4923970	1 141,92	NOK	562	1,00	0	562,28	562,28
01.10.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Kjøp	0,4760420	1 325,11	NOK	631	1,00	0	630,81	630,81
01.10.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Kjøp	1,8388330	1 411,38	NOK	2 595	1,00	0	2 595,30	2 595,30
01.10.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Kjøp	1,9787460	1 525,90	NOK	3 019	1,00	0	3 019,37	3 019,37
01.10.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Kjøp	0,3528390	2 157,19	NOK	761	1,00	0	761,14	761,14
01.10.2025	KLP tatsobligasjon 100	Kjøp	0,9101460	1 031,87	NOK	939	1,00	0	939,15	939,15
01.10.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Kjøp	1,3689380	109,93	NOK	150	1,00	0	150,49	150,49
01.10.2025	Alfred Berg Global Corporate Enhanced Inde F I (HNOK)	Renteinntekt	621,5000000	1,00	NOK	622	1,00	0	621,50	621,50
01.10.2025	Alfred Berg Nordic Investment Grade Medium Duration I	Renteinntekt	525,2600000	1,00	NOK	525	1,00	0	525,26	525,26
01.10.2025	DNB Global High Grade B	Renteinntekt	1 310,1600000	1,00	NOK	1 310	1,00	0	1 310,16	1 310,16
01.10.2025	DNB Likviditet B	Renteinntekt	89,9200000	1,00	NOK	90	1,00	0	89,92	89,92
01.10.2025	DNB Nordic IG C	Renteinntekt	562,2800000	1,00	NOK	562	1,00	0	562,28	562,28
01.10.2025	KLP tatsobligasjon 100	Renteinntekt	939,1500000	1,00	NOK	939	1,00	0	939,15	939,15
01.10.2025	torebrand Global Företagsobligation A NOK	Renteinntekt	150,4900000	1,00	NOK	150	1,00	0	150,49	150,49
01.10.2025	KLP AksjeFremvoksende Indeks 100	Utbytte	630,8100000	1,00	NOK	631	1,00	0	630,81	630,81
01.10.2025	KLP Aksjeglobal Indeks 500	Utbytte	2 595,3000000	1,00	NOK	2 595	1,00	0	2 595,30	2 595,30
01.10.2025	KLP Aksjeglobal Indeks Valutasikret 500	Utbytte	3 019,3700000	1,00	NOK	3 019	1,00	0	3 019,37	3 019,37
01.10.2025	KLP AksjeGlobal mall Cap Indeks	Utbytte	761,1400000	1,00	NOK	761	1,00	0	761,14	761,14
Totalt									10 984 411,80	10 984 411,80

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 60/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Jan Erik Tønnessen

Kapitalforvaltningsstrategi 2026

Styrets viktigste vurderinger:

Avkastning over tid vil være et resultat av den risiko styret velger å ta. Generelt vil det være slik at jo mer risiko stiftelsen tar, desto høyere vil den forventede avkastning være over tid. For styret vil det være vesentlig å ha eierskap til de valgene som både bidrar mest til forventet avkastning og som samtidig utsetter stiftelsen for reell risiko for verdifall både på kort og lang sikt. Disse er:

1. Allokering, herunder
 - a. Aksjeandel
 - b. Geografisk konsentrasjonsfordeling av aksjer og obligasjoner.
 - c. Obligasjonsporteføljens risikoprofil og motsykliske egenskaper.
 - d. Grad av valutasikring av aksjeporteføljen.
2. Kapitalforvaltningsfilosofi – skiftende markedssyn eller evighetsperspektiv

For å illustrere betydningen av allokering, så kan det nevnes at 99% av Oljefondets («SPU») avkastning forklares av allokeringen (Finansdepartementets indeks) og 1% av faktiske valg av fond og enkeltaksjer. Dette gjelder også for Cultiva, og viser betydningen av en optimal kapitalforvaltningsstrategi.

Kapitalforvaltningsstrategien for 2026 inneholder følgende hovedtrekk:

1. Allokeringen til aksjer og formålstjenlige investeringer foreslås økt fra 60% til 65%.
2. Basert på økningen i aksjeandel, foreslås det å øke årlig bevilgningsbudsjett fra NOK 60 mill/år til NOK 70 mill/år for årene 2026-2028.
3. Valutasikring av aksjeinvesteringer foreslås endret fra 40% til 50%. Årsaken er at valutasikrede aksjer beregnes å ha lavere risiko i stresstesten.
4. Geografisk konsentrasjonsfordeling av aksjer og obligasjoner skal i størst mulig grad reflektere Statens Pensjonsfond Utland (SPU).
5. Forvaltningsprinsipp for aksje- og obligasjonsporteføljen er indeksnær forvaltning.
6. Det skal eksistere et investeringsråd til støtte for administrasjonen.
7. Rebalanseringsregelen opprettholdes (avvik fra vedtatt ramme (65%) på 4%-poeng).

Kapitalforvaltningsfilosofien forblir uendret hvor stiftelsen skal ha et evighetsperspektiv på investeringene. Dette er samme prinsipp som SPU, og gir også større forutsigbarhet for fremtidige årlige utdelinger.

Forslag til vedtak:

- 1) Foreslåtte allokeringsrammer for 2026 og forvaltningsstrategi for 2026 godkjennes.
- 2) Administrasjonen gis fullmakt til å foreta fondsbytter så lenge dette er i tråd med den til enhver tids gjeldende kapitalforvaltningsstrategi.
- 3) Av nåværende overdekning på bufferkapitalen avsetter styret NOK 50 mill til fremtidige infrastrukturprosjekter innenfor kunst og kultur.
- 4) Av nåværende overdekning på bufferkapitalen avsetter styret NOK 10 mill til prosjekter innenfor post doc/stipendiat stillinger.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig Leder

Vedlegg:

Trykte vedlegg: 1) Kapitalforvaltningsstrategi 2026

Kapitalforvaltningsfilosofi

Kapitalforvaltningsstrategien i Cultiva skal i stor grad følge de prinsipper som legges til grunn for forvaltningen av SPU. Dette medfører at Cultiva benytter samme etiske regelverk på sine investeringer som Stortinget (Etikkrådet) har vedtatt gjelder for SPU. Videre har SPU et evighetsperspektiv på sine investeringer, noe også Cultiva har – gjennom det faktum at stiftelsen skal leve til «evig tid» uten å angripe inflasjonsjustert grunnkapital.

Gjennom å speile kapitalforvaltningsstrategien fra SPU får styret i Cultiva en trygghet i egen forvaltning ettersom vi vet at de ekspertgrupper Finansdepartementet oppnevner ved eventuelle endringer i strategi består av den ypperste kompetanse som finnes innenfor kapitalforvaltningsfeltet - både på nasjonalt og internasjonalt nivå.

Espen Henriksen og Hans Jørgen Stang fungerer som Investeringsråd for administrasjonen, og i arbeidet med ny kapitalforvaltningsstrategi for 2026 er det avholdt flere møter med Investeringsrådet. *På grunn av den betydelige overdekningen i bufferkapital har hovedtemaet i disse møtene vært fordeler og ulemper knyttet til en økt aksjeandel samt en eventuell anvendelse av overdekningen på bufferkapitalen. Dette vil behørig omtales senere i denne saken.*

Førsteamanuensis Espen Henriksen, ved Handelshøyskolen BI og University of Santa Barbara, har både jobbet i SPU og også deltatt i slike ekspertgrupper, og har derfor inngående kjennskap til kapitalforvaltningen i SPU. Hans Jørgen Stang er (frem til februar 2026) Administrerende Direktør i stiftelsen UNIFOR. Stiftelsen UNIFOR speiler kapitalforvaltningsstrategien i SPU på samme måte som Cultiva. Stang har også vært styreleder i Stiftelsesforeningen.

Stresstest

Tilgjengelig bufferkapital er basert på stresstestberegningen. Per 31.10.25 har Cultiva en overdekning på NOK 124 mill i forhold til stresstesten. Selve stresstesten er tidligere diskutert inngående med Investeringsrådet og konklusjonen er at stresstesten er meget konservativ.

Stresstesten er testet mot stresstestscenariene som SPU foretar, og vår test er noe strengere enn SPU. Investeringsrådet uttalte i fjor:

«Stresstesten som stiftelsene benytter er en realistisk test som hensyntar omfanget av historiske kriser og også det faktum at stresstesten er syklusjustert. Stresstesten er bygget på prinsippet om at 95% av fremtidige utfall skal fanges opp av stresstesten. Å bygge en stresstest som fanger opp 99% av fremtidige utfall vil ikke være hensiktsmessig. Størrelsen på valutaelementet i stresstesten er vanskelig å spå. De siste 20 år har valuta gitt dempende effekt ved finansielle kriser, mens vi i perioden 2001-2004 opplevde at valuta forverret porteføljen med ca 30%. Et valutafradrag på 10% er derfor konservativt nok».

Administrasjonen mener, basert på overnevnte, at midler som er igjen etter at porteføljen har blitt stresstestet, kan betraktes som mulige utdelinger i dag og/eller midler som kan supportere en høyere aksjeandel.

Årlige utdelinger og Aksjeandel

Årets kapitalforvaltningsstrategi innebærer få endringer fra tidligere år. Administrasjonen og Investeringsrådet er av den oppfatning at nåværende strategi er velfungerende og hvor kostnadsnivået ligger på et absolutt minimum (ca 0,09% årlig kostnad). I møter med Investeringsrådet har det derfor vært færre temaer å diskutere enn tidligere, men på grunn av svært gode resultater de siste årene så har diskusjonen rundt årlige utdelinger og aksjeandel vært det dominerende temaet. Dette saksfremlegget konsentrerer seg i hovedsak om denne problemstillingen.

Hittil i 2025 (31.10.25) har Cultiva oppnådd en nominell avkastning på 8,9% (NOK 247 mill), og Cultiva har opparbeidet seg en betydelig bufferkapital. Dette er et resultat av svært gode verdipapirmarkeder de siste årene kombinert med *disiplinerte årlige utdelinger*. Resultatet er at Cultiva kan foreta jevne årlige utdelinger uavhengig av finansresultatet i et enkelt år.

2024

I 2024 hadde Cultiva en overdekning på bufferkapitalen på NOK 86 millioner. Styret vedtok å avsette NOK 50 millioner av denne bufferen til fremtidige infrastrukturprosjekter innen kunst og kultur. Videre ble ordinært årlig bevilgningsbudsjett oppjustert fra NOK 45 millioner/år til NOK 60 millioner/år. Årsaken til denne justeringen var at den faste 4-årsperioden var avsluttet, og at nytt utdelingsbeløp uansett skulle matematisk beregnes basert på porteføljestørrelse og aksjeandel, herunder forventet realavkastning.

2025

Ved utgangen av oktober 2025 har Cultiva en overdekning på bufferkapitalen på NOK 124 millioner. I praksis betyr dette at Cultiva vil kunne tåle et fall i aksjer på 50% uten å angripe grunnkapitalen. Historisk har de største aksjefallene vært ca 40%. Mulige anvendelser av overdekningen kan være:

1. En engangsavsetning av midler til infrastrukturtiltak knyttet til kunst og kultur samt en engangsavsetning til post doc/stipendiat stillinger
2. En økning av aksjeandelen med en tilhørende økning i årlige ordinære utdelinger.
3. En kombinasjon av disse.

Ved endring av aksjeandel vil overdekningen på bufferkapitalen (31.10.25) og tilhørende ordinære utdelinger være som følger:

Aksjeandel**	Overdekning på buffer	Forventet realavkastning	Årlige utdelinger
60%	NOK 124 mil	2,5%	NOK 64 mill*
65%	NOK 80 mill	2,75%	NOK 70 mill
70%	NOK 50 mill	3,0%	NOK 79 mill

*Basert på dagens kapitalbeholdning, **Økning i aksjeandel allokeres til valutasikrede aksjer

Å beholde dagens aksjeandel vil med andre ord kunne frigjøre NOK 124 millioner som kan benyttes til infrastrukturprosjekter og post doc/stipendiat stillinger. En økning av aksjeandel til 70% vil redusere det frigjorte beløpet til NOK 50 mill, men samtidig vil årlige utdelinger øke med NOK 15 millioner/år. *Med tanke på fremtidige generasjoner kan det argumenteres for at det vil være fornuftig å spre investeringene over en lang tidsperiode.*

Ettersom det eksisterer forhåndsdefinerte prosjekter som passer godt med stiftelsens formålsparagraf, så mener administrasjonen at det er fornuftig å avsette deler av midlene til disse prosjektene.

Vårt forslag er derfor som følger:

1. Ytterligere avsetning til infrastrukturprosjekter kunst og kultur: **NOK 50 mill.**
2. Avsetning post doc/stipendiat: **NOK 10 mill.**
3. Økning av aksjeandel fra 60% til **65%.**

Forslaget medfører at det vil være igjen en overdekning på bufferkapitalen på ca NOK 20 millioner. I tillegg vil det være naturlig at denne diskusjonen tas opp igjen i forkant av kapitalforvaltningsstrategien for 2027. Dette avhenger selvsagt av hvordan finansresultatet utvikler seg i 2026.

Cultiva følger Mork-utvalgets anbefaling til forventet fremtidig realavkastning. Rapporten sier at ved en aksjeandel på 65%, så forventes en gjennomsnittlig realavkastning (etter inflasjon) på hele porteføljen på ca 2,75% (ofte omtalt som «handlingsregelen» i SPU).

For Cultiva medfører en handlingsregel på 2,75% (65% aksjer) at forventet gjennomsnittlig årlig realavkastning vil være ca NOK 81 mill. Justert for administrasjonskostnader (ca NOK 10 mill) vil nåværende aksjeandel kunne forsvare fremtidig gjennomsnittlige årlige utdelinger på NOK 70 mill.

Foreslåtte allokeringsrammer

For 2026 foreslås derfor følgende allokeringsrammer:

Aktivaklasse	Ramme 2025	Status 31.10.25	Ramme 2026	Min	Maks	Referanse indeks	Målsetting
Bank/Pengemarked	1 %	2 %	2 %	1 %	20 %	NBP NGD 0,25	2 %
Norske statsobligasjoner	8 %	8 %	7 %	0 %	25 %	NBP NGD 3	6 %
Nordiske obligasjoner	8 %	9 %	8 %	0 %	25 %	NBP RM 1-3 3	6 %
Globale obligasjoner	20 %	17 %	15 %	0 %	35 %	BGAgg Corp h2n	16 %
Sum renteplasseringer	37 %	36 %	32 %			Vektet	30 %
Globale aksjer (usikret)	34%	34 %	34%	30 %	40 %	MSCI AC IMI	60 %
Globale aksjer (Valutasikret)	25%	25 %	31%	28 %	38 %	MSCI AC TR usd	0 %
Venture/Såkorn	1 %	0 %	0 %	0 %	2 %	Faktisk avkastn	0 %
Sum aksjeplasseringer	60 %	59 %	65 %	56 %	64 %	Vektet	60 %
Eiendom Norge og utland	0 %	3 %	0 %	0 %	4 %	NBP NGD3+1 %	10 %
Formålstj. investeringer	3 %	2 %	3 %	0 %	4 %	Faktisk avkastn	0 %
Sum andre aktivaklasser	3 %	5 %	3 %			Vektet	10 %
Sum	100 %	100 %	100 %				100 %



Utkast til Kapitalforvaltningsstrategi 2026

DEL 1

Oppsummert kan man si at den generelle målsetting med dette strategidokumentet er å utforme kapitalforvaltningen til Cultiva på en slik måte at det er sammenheng mellom lover/forskrifter, balansesammensetning, risikoevne/bufferkapital og Cultivas forpliktelser.

Kapitalforvaltningsstrategien er delt opp i to deler. Del 1 er selve kapitalforvaltningsstrategien for 2026.

Del 2 tar for seg sentrale begreper og særegne forhold som gjelder Cultiva. Denne delen er kun til informasjon.

STATUS 31. OKTOBER 2025

Tabellen under viser at porteføljen pr 31. oktober 2025 var tilnærmet nøytralvektet i både aksjer og obligasjoner.

Aktivaklasse	Ramme 2025	Status 31.10.25	Ramme 2026	Min	Maks	Referanse indeks	Målsetting
Bank/Pengemarked	1 %	2 %	2 %	1 %	20 %	NBP NGD 0,25	2 %
Norske statsobligasjoner	8 %	8 %	7 %	0 %	25 %	NBP NGD 3	6 %
Nordiske obligasjoner	8 %	9 %	8 %	0 %	25 %	NBP RM 1-3 3	6 %
Globale obligasjoner	20 %	17 %	15 %	0 %	35 %	BGAff Corp h2n	16 %
Sum renteplasseringer	37 %	36 %	32 %			Vektet	30 %
Globale aksjer (usikret)	34%	34 %	34%	30 %	40 %	MSCI AC IMI	60 %
Globale aksjer (Valutasikret)	25%	25 %	31%	28 %	38 %	MSCI AC TR usd	0 %
Venture/Såkorn	1 %	0 %	0 %	0 %	2 %	Faktisk avkastn	0 %
Sum aksjeplasseringer	60 %	59 %	65 %	56 %	64 %	Vektet	60 %
Eiendom Norge og utland	0 %	3 %	0 %	0 %	4 %	NBP NGD3+1 %	10 %
Formålstj. investeringer	3 %	2 %	3 %	0 %	4 %	Faktisk avkastn	0 %
Sum andre aktivaklasser	3 %	5 %	3 %			Vektet	10 %
Sum	100 %	100 %	100 %				100 %

Avkastning på porteføljen pr. 31.10.25 utgjør ca NOK 247 millioner eller 8,9%.

Nominell avkastning	Kr	246 911 298	8,9 %
Justering grunnkapital*	Kr	-48 090 251	1,6 %
Realavkastning pr 31.10.24	Kr	198 821 047	7,3 %

*Merk at KPI-justering er av grunnkapitalen på ca NOK 1,86 mrd, og derfor kan ikke prosentene sammenlignes. I tillegg er KPI kun basert på 10 måneder i 2025.

Stresstest

Stresstesting er et verktøy for å måle tapspotensialet i stiftelsens portefølje av investeringer dersom gitte forutsetninger slår til. Stresstesten er konjunkturjustert, det vil si at den tar hensyn til hvor på markedssyklusen de forskjellige aktivaene befinner seg. Basert på at alle aktiva er priset til «all-time high», benytter stresstesten følgende verdifall:

Konter og Pengemarked	0,0%
Stat og IG Obligasjoner (ved 5 års rentedurasjon på porteføljen)	10,0%
Ubelånte norske eiendomsfond	10,0%
Valuta (usikrede aksjeinvesteringer)	10,0%
Globale Aksjer	32,5%

Pr. 31.10.25 viser stresstesten et tapspotensiale på 751,6 millioner kroner.

Bufferkapital

	31.10.25
Markedsverdi portefølje	2 964,5 mill
- Inflasjonsjustert grunnkapital	-1 971,7 mill
- Ikke utbetalte prosjektbevilgninger	-117,3 mill
Beregnet bufferkapital*	875,5 mill
- Tapspotensiale stresstest	751,6 mill
Overdekning bufferkapital	123,9 mill

Historisk avkastning i Cultiva

Siden 2014 har Cultiva hatt følgende avkastningshistorikk:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Nom. Avkastn.	7,2%	2,4%	0,3%	8,1%	-4,3%	14,6%	10,1%	13,7%	-11,2%	13,0%	14,3%	8,9%
Aksjeandel	45%	47%	48%	52%	50%	55%	60%	64%	58%	60%	60%	60%
Bufferkapital	273	293	263	379	194	446	620	734	309	468	692	752

*Per 31.10.2025

REVIDERT FORVALTNINGSSTRATEGI 2026

Kapitalforvaltningsstrategien ble sist revidert i styremøte 5. desember 2024. Det er vedtatt årlig rullering av kapitalforvaltningsstrategien.

Administrasjonen foreslår følgende hovedtrekk i kapitalforvaltningsstrategien for 2026:

1. Allokeringen til aksjer og formålstjenlige investeringer foreslås økt fra 60% til 65%.
2. Basert på økningen i aksjeandel, foreslås det å øke årlig bevilgningsbudsjett fra NOK 60 mill/år til NOK 70 mill/år for årene 2026-2028.
3. Valutasikring av aksjeinvesteringer foreslås endret fra 40% til 50%. Årsaken er at valutasikrede aksjer beregnes å ha lavere risiko i stresstesten.
4. Geografisk konsentrasjonsfordeling av aksjer og obligasjoner skal i størst mulig grad reflektere Statens Pensjonsfond Utland (SPU).
5. Forvaltningsprinsipp for aksje- og obligasjonsporteføljen er indeksnær forvaltning.
6. Det skal eksistere et investeringsråd til støtte for administrasjonen.
7. Rebalanseringsregelen opprettholdes (avvik fra vedtatt ramme på 4%-poeng).

Kapitalforvaltningsfilosofien forblir uendret hvor stiftelsen skal ha et evighetsperspektiv på investeringene. Dette er samme prinsipp som SPU, og gir også større forutsigbarhet for fremtidige årlige utdelinger.

Forslag til vedtak:

- 1) Foreslåtte allokeringsrammer for 2026 og forvaltningsstrategi for 2026 godkjennes.
- 2) Administrasjonen gis fullmakt til å foreta fondsbytter så lenge dette er i tråd med den til enhver tids gjeldende kapitalforvaltningsstrategi.
- 3) Av nåværende overdekning på bufferkapitalen avsetter styret NOK 50 mill til fremtidige infrastrukturprosjekter innenfor kunst og kultur.
- 4) Av nåværende overdekning på bufferkapitalen avsetter styret NOK 10 mill til prosjekter innenfor post doc/stipendiat stillinger.

Som allokeringsramme for 2026 foreslås:

Aktivaklasse	Ramme 2025	Status 31.10.25	Ramme 2026	Min	Maks	Referanse indeks	Målsetting
Bank/Pengemarked	1 %	2 %	2 %	1 %	20 %	NBP NGD 0,25	2 %
Norske statsobligasjoner	8 %	8 %	7 %	0 %	25 %	NBP NGD 3	6 %
Nordiske obligasjoner	8 %	9 %	8 %	0 %	25 %	NBP RM 1-3 3	6 %
Globale obligasjoner	20 %	17 %	15 %	0 %	35 %	BGAagg Corp h2n	16 %
Sum renteplasseringer	37 %	36 %	32 %			Vektet	30 %
Globale aksjer (usikret)	34%	34 %	34%	30 %	40 %	MSCI AC IMI	60 %
Globale aksjer (Valutasikret)	25%	25 %	31%	28 %	38 %	MSCI AC TR usd	0 %
Venture/Såkorn	1 %	0 %	0 %	0 %	2 %	Faktisk avkastn	0 %
Sum aksjeplasseringer	60 %	59 %	65 %	56 %	64 %	Vektet	60 %
Eiendom Norge og utland	0 %	3 %	0 %	0 %	4 %	NBP NGD3+1 %	10 %
Formålstj. investeringer	3 %	2 %	3 %	0 %	4 %	Faktisk avkastn	0 %
Sum andre aktivaklasser	3 %	5 %	3 %			Vektet	10 %
Sum	100 %	100 %	100 %				100 %

Aktivaklasser

Empiri viser at en investor normalt oppnår en høyere avkastning over tid når man øker risikoen i porteføljen. Kravet til avkastning må således veies opp mot den risikoen fondet er villig til å ta. I tillegg tilsier erfaring og god finasteori at en portefølje bør være godt diversifisert for å dempe effekten av plutselige verdifall i enkeltpapirer. Diversifisering kan gjøres i bredden ved at det investeres i flere ulike aktivaklasser, og/eller i dybden ved å investere i et større antall objekter i hver aktivaklasse.

Stiftelsens investeringer skal være innen aktivaklassene:

- norske og nordiske rentebærende verdipapirer
- utenlandske rentebærende verdipapirer
- aksjer i verden

Det kan gjøres formålstjenlige investeringer inntil 4% av total investeringsportefølje, og vedtak om formålstjenlige investeringer bør inneholde en plan for fremtidig exit.

Investeringene skal skje innenfor de rammer som gjelder i form av lover og forskrifter for stiftelsers finansforvaltning.

Avkastningsmålsetting

Det langsiktige avkastningskravet er 2,75% p.a. realavkastning (ved 65% aksjer) - gjennomsnittlig målt over en periode på 10 år. Avkastningskravet er basert på Mork-utvalgets (NOU 2016:20) antagelser om fremtidig realavkastning.

Årlige utdelinger

Cultivas bufferkapital tilsier at stiftelsen kan foreta årlige faste utdelinger uavhengig av utviklingen i finansmarkedene. Basert på et avkastningskrav på 2,75%, kan stiftelsen årlig dele ut NOK 71 millioner. Utdelingsbeløp skal revideres hvert 4. år, neste gang i forbindelse med kapitalforvaltningsstrategien for 2029.

Risikomål

Stiftelsens kapitalforvaltning skal gjennomføres på en forsvarlig måte, og investeringsrisiko skal derfor avstemmes mot fondets bufferkapital. Investeringsrisikoen anslås ved å beregnes porteføljens tapsrisiko gjennom stresstesting av porteføljen. Stiftelsen bruker følgende stresstest:

- 1) Aksjeporteføljen gis 67,5% av markedsverdi dersom den relevante aksjeindeks har ny toppnotering på rapporteringstidspunktet. Aksjeporteføljen kan aldri gis høyere verdi enn 90%.
- 2) Dersom den relevante aksjeindeks har en toppnotering på et tidligere rapporteringstidspunkt innen siste 5 år, skal stresstesten hensynta markeds fall fra toppnoteringen.
- 3) Obligasjonsporteføljen gis 85% av markedsverdi dersom porteføljens gjennomsnittsdurasjon er 5 år og dersom den relevante obligasjonsindeks har ny toppnotering på rapporteringstidspunktet. Ved kortere eller lengre gjennomsnittsdurasjon enn 5 år, skal verdisettingen reflektere den endrede durasjonen på lineær basis. Obligasjonsporteføljen kan aldri gis høyere verdi enn 95%.
- 4) Dersom den relevante obligasjonsindeks har en toppnotering på et tidligere rapporteringstidspunkt innen siste 5 år, skal stresstesten hensynta faktisk fall fra toppnoteringen.
- 5) Ubelånte eiendomsfond gis 90% av markedsverdi dersom det enkelte fondet har ny toppnotering på rapporteringstidspunktet.
- 6) Dersom de ubelånte eiendomsfond har en toppnotering på et tidligere rapporteringstidspunkt innen siste 5 år, skal stresstesten hensynta faktisk fall fra toppnoteringen. Eiendomsporteføljen kan aldri gis høyere verdi enn 95%.
- 7) Valutarisiko hensyntar 10% forverring i valutakurs for usikrede fond.

Ved investeringene skal følgende risikoforhold ivaretas:

- Likviditetsrisiko: Ved aksjeplasseringer og rentebærende verdipapirer skal det kun investeres i papirer med god likviditet, det vil si aksjer og obligasjoner som omsettes

daglig. Formålstjenlige investeringer og investeringer i private equity og venture er ikke omfattet av dette kravet.

- Kredittrisikoen for rentebærende plasseringer skal være lav/moderat (investment grade).
- Renterisikoen for rentebærende plasseringer styres ved rammer for durasjon.
- Valutarisiko: Globale aksjeinvesteringer valutasikres 50%, men styret kan avvike i særskilte situasjoner. Investeringer i utenlandske rentepapirer skal valutasikres.
- Oppgjørssrisikoen ved investeringer skal være minimal.

Rebalansering

Det skal, uten ugrunnet opphold, gjennomføres en rebalansering med minimum 4 %- poeng dersom aktivafordelingen går ut over minimums- eller maksimumsrammene pr. aktivaklasse.

Øvrige begrensninger

Renter:

- Renteinvesteringene skal ha en lav/moderat kredittrisiko og ha god spredning på ulike låntagere.
- Investeringer i pengemarked, norske, nordiske og globale obligasjoner skal skje via verdipapirfond.
- Investeringer i utenlandske obligasjoner skal skje via UCITS godkjente verdipapirfond som skal være valutasikret til NOK.
- Enkeltpapirene i de ulike fondene skal ha rating tilsvarende investment grade (høyere enn BBB-).
- Det kan investeres i obligasjonsfond som også investerer i papirer med en kredittrating som er lavere enn "investment grade". Denne andelen skal være maksimalt 5 % av aktivaklassen.
- Obligasjonsporteføljens gjennomsnittlige rentedurasjon skal ikke overstige 6,5 år.
- Durasjon ulike fond:

	Normal	Min	Maks
○ Pengemarked	0,25 år	0 år	1 år
○ Statsobligasjoner Norge	5 år	0 år	7 år
○ Obligasjoner Norden	3 år	0 år	5 år
○ Obligasjoner globale	6 år	0 år	9 år

Aksjer:

- Aksjeplasseringer skal være aksjer eller verdipapirfond som investerer i aksjer som er notert på børser i land som inngår i Morgan Stanley verdensindeks.
- Aksjeplasseringene skal forvaltes etter en konservativ risikoprofil, og det skal tilstrebes god spredning mellom ulike sektorer og regioner.
- Investeringer i globale aksjer skal foretas gjennom verdipapirfond. 100% skal være i indekxnære fond.

Valuta:

- Alle globale renteinvesteringer skal valutasikres.
- Aksjeinvesteringer valutasikres ikke. Styret kan avvike i særskilte situasjoner.

Finansielle derivater:

- Derivater kan kun benyttes til sikring av valuta- og inflasjonsrisiko knyttet til porteføljen.

Etiske retningslinjer for investeringer

Stiftelsen ønsker å medvirke til bærekraftig samfunnsutvikling med fokus på miljø, etikk og sosiale forhold. Stiftelsen skal forbindes med høy etisk standard.

Stiftelsen ønsker å unngå transaksjoner og handlinger som innebærer en risiko for medvirkning til uetiske handlinger, krenkelse av menneske- og arbeidstakerrettigheter, korrupsjon og miljøødeleggelser.

Fortrinnsvis skjer dette ved å investere i fond som allerede er etisk screenet. Det er et krav til forvalter at den enten har signert FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UNPRI), ekskluderer foretak på eksklusjonslisten til Etikkrådet for Statens Pensjonsfond Utland, eller eventuelt gjør tilsvarende interne vurderinger.

Bruk av avkastning

Avkastning defineres i denne sammenheng som bokført totalavkastning med fratrekk for alle kostnader ved kapitalforvaltningen minus årets kostnader til administrasjon og styre som fastsatt i det årlige administrasjonsbudsjett.

1. prioritet: Opprettholdelse av stiftelsens realverdi

En del av stiftelsens årlige avkastning som tilsvarer siste års vekst i konsumprisindeksen skal hvert år holdes tilbake i stiftelsen for å opprettholde stiftelsens realverdi over tid.

2. prioritet: Utdeling av midler

3. prioritet: Oppbygging av bufferkapital

Denne skal benyttes til å opprettholde stiftelsens realverdi og muliggjøre utdeling av midler i år med dårlig avkastning.

Midler til driften av administrasjon og styre tas fra avkastningen basert på årlige driftsbudsjetter vedtatt i stiftelsens styre.

DEL 2

1. INNLEDNING

Oppsummert kan man si at målsettingen med denne delen av dokumentet er å presisere særegne forhold for stiftelser og Cultiva og dessuten omtale viktige begreper brukt i kapitalforvaltningen.

1.1 Målet med kapitalforvaltningen

Fra stiftelsens vedtekter:

§ 4

Stiftelseskapital er kr 1 133 800 000,-. (Endret fra kr 1 440 050 000,- i styremøte 07.05.10.)

Stiftelsens kapital skal hvert år tillegges et beløp som er tilstrekkelig til at stiftelsen opprettholder sin realverdi. Den øvrige avkastningen kan brukes det enkelte år til å fremme stiftelsens formål eller tillegges et rentefond som kan benyttes senere år.

Grunnkapital og tilleggskapital må aldri angripes. Hvis stiftelsens eiendeler har sunket i verdi slik at grunnkapital og tilleggskapital er angrepet, kan årlig utbetaling ikke finne sted før grunnkapital og tilleggskapital er oppfylt.

§ 5

Stiftelsens midler forvaltes av styret. Styret kan delegere forvaltningen til daglig leder, men stiftelsens styre må gi instruks og retningslinjer for forvaltningen. Midlene må ikke anbringes på en måte som anses som spekulasjonspreget.

Midlene skal fortrinnsvis investeres i aksjer og obligasjoner direkte, i verdifond eller i fast eiendom.

Forvaltningen av Cultivas kapital er den ene overordnede oppgaven som gir grunnlaget for den neste oppgaven som er å tildele prosjekt- og investerings- støtte i henhold til stiftelsens formålsparagraf.

Dette dokumentet sammenfatter de rammebetingelser som skal gjelde for Cultivas kapitalforvaltning. Samtidig skal det gi uttrykk for de målsettinger som bør knyttes til kapitalforvaltningen. Til sist skal det fremgå hvilke plasseringsprodukter som skal benyttes for å oppnå de ønskede målsettinger.

Definisjoner:

Stiftelseskapital er selskapets grunnkapital som er registrert i stiftelsesregisteret hos Stiftelsestilsynet.

Tilleggskapital tilsvarer akkumulerte tillegg til stiftelsens grunnkapital for å opprettholde realverdien. Tilleggskapital fremgår som en egen post i balansen klassifisert under innskutt egenkapital.

Stiftelsens kapital er summen av grunnkapital og tilleggskapital.

Rentefond (jfr § 4) vil være ikke utdelt avkastning som settes av for bruk senere år. Avsetningene kan være øremerket til et bestemt formål, eller være en generell avsetning som kan disponeres senere år. Slike avsetninger vil vises i stiftelsens balanse under opptjent egenkapital.

1.2 Organisering/ansvar

1.2.1 Styret

Styret har ut fra lov og vedtekter presisert sine oppgaver slik:

- a. Styret skal innrette Cultivas kapitalforvaltning slik at investeringene kan foretas og følges opp av eksterne forvaltere.
- b. Styret skal sørge for å innhente tilstrekkelig informasjon om og holde seg løpende orientert om investeringene for å kunne vurdere om de enkelte investeringer tilfredsstiller stiftelsens formål, ønskede etiske standarder og for øvrig er i samsvar med de mandater og instruksjoner som forvalterne er undergitt.
- c. Styret skal besørge at kapitalforvaltningen undergis en tilfredsstillende og overordnet risikostyring til enhver tid. Styret plikter å besørge at den samlede kapitalforvaltningen av stiftelsens midler tilfredsstiller bestemmelsene i Cultivas vedtekter, og at det sikres at instruksjoner for eventuelle forvaltere inneholder bestemmelser som ivaretar dette forhold.
- d. Styret har ansvaret for å besørge at honorarer til eksterne forvaltere eller rådgivere for stiftelsen holdes innenfor rimelige grenser, og at det ikke avtales honorarordninger som avviker fra det som er alminnelig akseptert i markedet for tilsvarende tjenester.
- e. Styret skal besørge at kapitalforvaltningen innordnes slik at det frigjøres likvide midler til utdelinger som forutsatt i Cultivas formål.
- f. Styret skal sørge for at det utarbeides etiske retningslinjer for kapitalforvaltningen.
- g. Styret kan knytte til seg et rådgivende organ (Investeringsrådet) for kapitalforvaltningen for å kunne drøfte valg av investeringsstrategi og plasseringsalternativer, samt hente råd om valg av forvaltere. Investeringsrådet skal bestå av uavhengige personer med spesiell kompetanse innen finansforvaltning.

Rapportering:

Styret skal etablere regelmessige rutiner for rapportering vedrørende kapitalforvaltning, tildeling og løpende drift og behandle slike rapporter i de løpende styremøtene.

1.2.2 Daglig leder

Styret har ut fra lov og vedtekter presisert daglig leders oppgaver slik:

Stiftelsesloven § 35:

Daglig leder står for den daglige ledelse av stiftelsens virksomhet og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt. Den daglige ledelse omfatter ikke saker som etter stiftelsens forhold er av uvanlig art eller stor betydning.

Daglig leder skal sørge for at stiftelsens regnskap er i samsvar med lov og forskrifter, og at formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte

Cultivas vedtekter §9:

Styret ansetter daglig leder og fastsetter dennes lønns- og arbeidsvilkår. Det hører inn under den daglige ledelsen å sørge for forvaltning av midler i henhold til styrets retningslinjer, behandler søknader om tilskudd og avgift innstilling overfor styret.

I tillegg presiseres følgende oppgaver til daglig leder:

- Det hører inn under den daglige ledelsen å følge opp forvaltningen av Cultivas midler i henhold til styrets retningslinjer, behandle søknader om tilskudd og avgift innstilling overfor styret om tilskudd og annen kapitalanvendelse til fremme av stiftelsens formål.
- Daglig leder skal ha ansvaret for å utføre styrets beslutninger om stiftelsens kapitalforvaltning og utbetalinger fra stiftelsen.
- Daglig leder er ansvarlig for å tilrettelegge og forberede saker for behandling i styret.
- Daglig leder skal sørge for at Cultivas regnskaper til enhver tid er i samsvar med regnskapsloven og andre relevante lover og forskrifter og skal i samråd med styret påse at stiftelsens formuesforvaltning er ordnet på betryggende måte.
- Daglig leder har rett og plikt til å delta i styremøter med mindre styret bestemmer annerledes for den enkelte sak.
- Styret kan til enhver tid kreve at daglig leder gir styret nærmere redegjørelse for bestemte saker.
- Daglig leder skal på månedlig basis avgis skriftlig rapport til styrets leder eller den styret utpeker med angivelse av status for kapitalforvaltningen,

vesentlige disposisjoner i perioden samt andre forhold av betydning for forvaltningen.

- Daglig leder skal hvert tertial avgi en mer utførlig rapport til styret med beskrivelse av Cultivas investeringer, status, verdiutvikling, forventet utvikling, disposisjoner i perioden samt andre forhold av betydning for forvaltningen.”

2. SENTRALE BEGREPER

2.1 Sikkerhet

Hensynet til sikkerheten skal stå sentralt i forhold til Cultivas kapitalforvaltning.

2.2 Risikospredning

Det finnes ingen enkel metode for å definere risiko på en portefølje. En tilnærming til definisjon er;

«sannsynligheten for ikke å oppnå en ønsket avkastning»

Denne avkastningen kan være et gitt måltall, for eksempel 6,5 % årlig avkastning, eller en benchmark som eksempelvis Oslo Børs Hovedindeks. Vanlig er det også å sammenfatte risiko gjennom standardavvik. Brukt på finansielle data gir dette uttrykk for variabiliteten på avkastningen.

All sparing innebærer en eller annen form for risiko. Ulike spareformer har forskjellig risiko, og derav forskjellig avkastningspotensial.

Cultiva skal ha en klar holdning til risikobegrepet i sin kapitalforvaltning. Videre skal man til enhver tid benytte muligheten til å spre plasseringene, for på den måten å kunne møte tilbakeslag som kan ramme deler av markedet. Denne risikospredningen henspeiler både på strategisk og taktisk diversifisering.

Strategisk diversifisering

Strategisk diversifisering refererer seg til hvordan Cultiva fordeler midlene på de ulike aktivaklassene som f.eks. aksjer, obligasjoner, eiendom osv. En god spredning av Cultivas investeringer innen de ulike aktivaklassene vil kunne bidra til å redusere Cultivas risikoeksponering.

Cultivas styre skal fastsette de ytre rammer for slik fordeling mellom de ulike aktivaklassene. Rammene skal fremgå av dette dokumentet.

Taktisk diversifisering

Foruten å spre risiko på ulike typer aktiva, skal Cultiva også innenfor hver aktivaklasse søke å foreta risikospredning. Kravet til risikospredning innenfor hver aktivaklasse skal være større dess større volatilitet eller standardavvik som gjelder for den bestemte aktivaklassen.

Dette betyr f.eks. at kravet til spredning innenfor enkeltaksjer skal være større enn krav til spredning innenfor obligasjoner.

Cultivas styre skal fastsette de ytre rammer for spredning innenfor den enkelte aktivaklasse. Rammene skal fremgå av dette dokumentet.

Risiko i forhold til Cultivas balanse

Ved vurderingen av risiko skal det være porteføljens samlede risiko som skal være relevant, ikke risikoen ved hver enkelt plassering eller i hver enkelt aktivaklasse. Noen aktivaklasser med relativt høy risiko er likevel være attraktive i en portefølje fordi de har en liten samvariasjon med de øvrige aktivaklassene.

2.3 Likviditet

Cultiva må til enhver tid ha midler tilgjengelig til å kunne dekke en stabil utbetaling til prosjekter og investeringsstøtte, samt øvrige kostnader den er forpliktet til å dekke. Sett i forhold til forvaltningskapitalen er det løpende likviditetsbehovet relativt lite, men må hensyntas i valg av plasseringsalternativer.

Omsettelighet

Det skal være et rimelig likvid marked for de eiendeler som Cultiva investerer i. Deler av Cultivas samlede portefølje bør derfor kunne la seg realisere på forholdsvis kort sikt uten store tap.

Kurssvingninger

Eiendeler kan være mer eller mindre likvide alt etter hvor store svingninger det er i prisen på eiendelene. Stor variasjon i pris på realiseringstidspunktet kan ha stor betydning for realisasjonsverdien. Aksjer har tradisjonelt hatt en større fluktuasjon i pris enn andre papirer. Cultiva skal derfor, både av hensyn til forpliktelsene på kort sikt og for å diversifisere investeringene, holde deler av sine midler i mer kortsiktige og likvide eiendeler.

2.4 Valutaeksponering

Deler av Cultivas midler kan plasseres i aktiva i utlandet for derigjennom å oppnå ytterligere risikodiversifisering.

Behovet for å kurssikre slike plasseringer skal følges opp i forhold til omfanget og spredningen på disse.

Cultivas styre skal fastsette de øvre grenser for plasseringer i fremmed valuta. Rammene skal fremgå av dette dokumentet.

2.5 Øvrige ord og uttrykk

Durasjon

Et begrep for løpetid der man også tar hensyn til når obligasjonen har rente- og avdragsbetalinger. Begrepet gir dermed uttrykk for når långiver får tilbake de pengene han har lånt ut.

Rentefølsomhet/-volatilitet

Et verdipapirs rentefølsomhet viser den mulige endring i verdipapirets verdi ved en renteendring på ett (1) prosentpoeng. Rentefølsomhet kan regnes på enkeltpapirer og som gjennomsnitt for hele porteføljer. Verdipapirer med lang løpetid har stor rentefølsomhet og er utsatt for store kursbevegelser ved endringer i markedsrenten.

Volatilitet gir tilsvarende et uttrykk for hvor mye obligasjoner eller aksjer kan svinge rundt sin egen antatte trend. Stor volatilitet innebærer at markedsverdien endres i betydelig grad mer enn trenden i markedet.

Standardavvik

Når vi beregner den forventede avkastningen for en investering, finner vi hvor «tyngden» av mulige avkastningsutfall vil ligge. Standardavviket gir informasjon om gjennomsnittlige avvik fra gjennomsnittet eller forventningen.

3. LOV, FORSKRIFTER OG REGLER FOR KAPITALFORVALTNINGEN

3.1 Generelt om kapitalforvaltningen

I Stiftelsesloven av 2001 finner vi følgende:

” § 18 Forvaltning av stiftelsens kapital

Stiftelsens kapital skal forvaltes på en forsvarlig måte, slik at det til enhver tid tas tilstrekkelig hensyn til sikkerheten og mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning for å ivareta stiftelsens formål”

I forslag til ny stiftelseslov (NOU 2016:21) har utvalget gått lengre i sine krav til styrer i stiftelser. Det er nå inkludert følgende setning i den nye § 20: «...Styret skal fastsette en *plan for den nærmere forvaltningen* av stiftelsens kapital....»

4. ETISKE RETNINGSLINJER FOR KAPITALFORVALTNINGEN

Kapitalforvaltningen i Cultiva skal innrettes på en slik måte at den oppfylles kravene i de etiske retningslinjer for Statens Pensjonsfond Utland samt UNPRI.

5. KLASSIFISERING OG VURDERINGSREGLER

Cultiva er underlagt regnskapslovens regler om oppstillingsplan for balansen. I finansregnskapet må derfor regnskapslovens regler følges. Stiftelsen kan imidlertid velge å bruke andre inndelinger i sin interne rapportering. Den interne rapporteringen er det styringsverktøyet som stiftelsen bruker for å følge opp den markedsrisiko stiftelsens kapital eksponeres for. Det forsiktighetshensyn som ligger bak regnskapslovgivningen vil medføre at bokførte verdier av stiftelsens investeringer i enkelte tilfeller vil avvike fra den virkelige verdien.

En forutsetning for en riktig allokering av Cultivas aktiva, vil være en oversiktlig inndeling av stiftelsens balanse i relevante «hoved»markeder eller aktivaklasser.

En hensiktsmessig inndeling av eiendelene kan gjøres i de fire hovedgruppene bank/pengemarked, obligasjoner, aksjer og øvrige (eiendom). Et viktig kriterium for inndelingen er tidsperspektivet som ligger til grunn for investeringen. Risikobeskrivelsen utledes i det vesentligste av tidsperspektivet. Hovedgruppene vil videre bli delt opp i nærmere definerte aktivaklasser.

Regnskapslovens vurderingsregler skiller mellom anleggsmidler (eiendeler ervervet til varig eie eller bruk) og omløpsmidler (residualpost).

Anleggsmidler

Anleggsmidler verdsettes i finansregnskapet til anskaffelseskost. Anleggsmidler skal nedskrives til markedsverdi dersom det oppstår et verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen kan senere reverseres tilbake til anskaffelseskost dersom markedsverdi passerer anskaffelseskost.

Omløpsmidler

Omløpsmidler skal iht. regnskapsloven verdsettes til laveste av anskaffelseskost og markedsverdi. For slike plasseringer vil dermed en verdinedgang fremgå av finansregnskapet, mens en verdistigning utover anskaffelseskost ikke vil vises. Fra denne regelen gis det unntak for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Slike plasseringer skal ved gitte forutsetninger vurderes til virkelig verdi.

6. PLASSERINGSALTERNATIVER / AKTIVAKLASSE

De ulike plasseringsalternativene er forsøkt gruppert etter bindingstid og kredittrisikobindinger.

6.1 Bankinnskudd

Innskudd i bank regnes som en plassering med svært lite risiko og høy grad av likviditet. Avkastningen på slike plasseringer får en forholdsvis umiddelbar tilpasning til den

rentesituasjon som gjelder ellers i samfunnet. Bankinnskudd kan også plasseres på termin. Dette innebærer at renten for en avtalt periode fastsettes på forhånd.

6.2 Pengemarkedsplasseringer/sertifikater

Plassering i pengemarkedet kan gjøres i kommunesertifikater, enkeltobligasjoner med kort tid til forfall samt innskudd i bank. Et alternativ er pengemarkedsfond som i realiteten er portefølje av flere kommunesertifikater, enkeltobligasjoner med kort tid til forfall og bankinnskudd. De rentebærende papirene har en løpetid på inntil ett år.

Risikoen med plassering i pengemarkedet knyttes til utsteder av det enkelte rentepapir.

6.3 Obligasjoner

Obligasjoner er rentebærende papirer som på utstedelsestidspunktet har likviditetsbinding over et år. Renten kan være knyttet til en flytende markedsrente eller kan være fast i obligasjonens løpetid. I tillegg til flytende markedsrente får investor en kredittspread som reflekterer utstederens kredittverdighet..

Omløpsobligasjoner er et markedsbasert finansielt omløpsmiddel. Dersom markedsrenten stiger, vil en obligasjon med en rente fastsatt på et tidligere tidspunkt gi en ugunstig avkastning for obligasjonseier. Verdien på obligasjonen synker. Omvendt når renten ellers går ned, da stiger obligasjonens verdi.

Det er løpetiden på obligasjonen som avgjør i hvor stor utstrekning obligasjonen synker eller stiger i verdi. Lang bindingstid gir stort verdifall, og omvendt.

En obligasjon som planlegges holdt helt til forfall kan regnskapsmessig klassifiseres som anleggsmiddel (anleggsobligasjon). Uavhengig av hvorvidt markedsrenten går opp eller ned, gir den enkelte obligasjon regnskapsmessig en fast årlig avkastning, tilsvarende obligasjonens effektive rente på kjøpstidspunktet. Anleggsobligasjoner vil være et virkemiddel for å stabilisere det regnskapsmessige resultatet.

Plasseringen i obligasjoner kan også gjøres i obligasjonsfond som i realiteten er en sammensetning av enkeltobligasjoner.

Plassering av obligasjoner kan gjøres både i norske og globale obligasjoner. Globale obligasjoner bidrar til å øke diversifiseringen på porteføljen. Videre vil en få tilgang til et større og bredere marked enn det norske. Innenfor globale obligasjoner inngår Investment Grade obligasjoner, som er globale obligasjoner med en kredittrating lik eller bedre enn BBB-, Statsobligasjoner utstedt av OECD-land, High Yield obligasjoner, som er globale obligasjoner med en kredittrating lavere enn BBB-, samt obligasjoner utstedt av fremvoksende land, såkalt emerging market debt. Som følge av valutarisiko bør investeringer i globale obligasjoner valutasikres.

6.4 Aksjer

Aksjeplasseringer skjer i utgangspunktet med en udefinert tidshorisont, i og med at man fortløpende kan velge å realisere de aktuelle aksjene. Det er godt historisk belegg for å si at man i et lengre tidsperspektiv får en risikopremie ved å investere i aksjer fremfor i andre typer aktiva.

Den naturlige motposten til den forventede risikopremien, er faren for de mer kortsiktige fluktuasjoner i aksjenes verdi. Slike svingninger kan være betydelige fra det ene året til det andre. Ved investeringer i aksjer bør man legge et langsiktig perspektiv til grunn.

Norske aksjer

Norske aksjer inndeles i aksjer som er notert på Oslo Børs og aksjer som ikke er børsnotert (unoterte). I tillegg kommer grunnfondsbevis, som er et verdipapir som primært utstedes av sparebanker.

Globale aksjer

En bredt diversifisert portefølje av globale aksjer vil innebære risikoutjevning i forhold til plassering i norske aksjer. Dette fordi konjunkturer i enkeltmarkeder avdempes når verdensmarkedet ses under ett.

Volatiliteten i en diversifisert portefølje av globale aksjer vil normalt være lavere enn for en norsk portefølje.

Aksjefond

Hvis omfanget av en aksjeportefølje er begrenset, spesielt med tanke på nominelle kroneverdier, kan plasseringer i aksjefond være et aktuelt alternativ. Med en liten portefølje av enkeltaksjer vil det være vanskelig å oppnå en hensiktsmessig diversifisering på porteføljen.

I aksjefond vil man oppnå en portefølje av aksjer satt sammen etter en fastsatt investeringsprofil som skal gjelde for det aktuelle fond. Fondsforvalter får en fastsatt provisjon som avregnes løpende i verdiutviklingen på fondet.

Aksjer i fremvoksende markeder

Fremvoksende markeder kan refereres til markeder som enda ikke er ferdig utviklet og som er i kraftig vekst. Dette er for eksempel land som Brasil, Kina, Thailand og Korea. Hensikten ved å investere i fremvoksende markeder er diversifisering, samt at en tar inn over seg en globalisert verdensøkonomi.

Formålstjenlige investeringer

Dette vil normalt være plasseringer i fond mv. som igjen eier/investerer i selskaper i regionen, med mål om både å oppnå tilfredsstillende avkastning på investeringen, og i tillegg fremme et eller flere av fondets formål.

6.5 Andre plasseringer

Ut over de aktivaklassene som er beskrevet, gjenstår det fortsatt andre alternativer. En må til enhver tid vurdere innføring av nye plasseringsprodukter.

Derivater

En samlebetegnelse på kontrakter basert på verdien av et sett underliggende (fysiske) aksjer eller (fysiske) obligasjoner eller indekser bestående av aksjer eller obligasjoner. De viktigste former for derivater er terminforretninger og opsjoner.

Venturefond (private equity)

Venturefond (private equity) skyter inn egenkapital i svært unge selskaper, og spiller som oftest en aktiv rolle i utviklingen av selskapene. Investeringene er preget av høy risiko.

Hedgefond

Et hedgefond har som mål å gi en viss absolutt avkastning, uavhengig av om børser og renter går opp eller ned. Hedgefond er en samlebetegnelse på ulike forvaltningsstrategier med svært forskjellige risikoegenskaper. Generelt har forvalterne stor frihetsgrad og er lite regulert. Målsetningen er å ha lav korrelasjon med tradisjonelle instrumenter.

7. RISIKOEVNE

Cultiva er en selveiende stiftelse, og har dermed ingen eiere som forventer en direkte avkastning på den investerte kapitalen. Stifteren har ved å overføre midler til en selveid stiftelse gitt avkall på muligheten til å få avkastningen av disse midlene, og har i vedtektene gitt retningslinjer for hvem eller hva denne avkastningen skal brukes til. Dette innebærer at Cultiva ikke er eksponert for den risikoen at investorene trekker tilbake sin investerte kapital dersom avkastningen ikke er god nok.

Selv om Cultiva ikke direkte har eiere som stiller krav, vil det være store forventninger i kommunen og lokalsamfunnet om at stiftelsens midler skal forvaltes på en måte som gir en god avkastning.

For å oppnå en avkastning som er høyere enn bankrentene, må hele eller deler av midlene investeres i alternative plasseringer med en høyere forventet avkastning og risiko. Viljen til å ta risiko premieres med muligheter for høyere avkastning (men også større muligheter for at prosjektet mislykkes)

For Cultiva er det to typer risiko som stiftelsen bør ha evne til å håndtere:

- mulige tap på investeringene på grunn av svingninger i markedet
- mulighet for å gi stabile og forutsigbare utbetalinger selv om avkastningen enkelte år egentlig er for liten til å kunne dele ut midler

Cultivas evne til å takle (i) svingninger i markedet, og å opprettholde (ii) stabile og forutsigbare utbetalinger for sine investeringsvalg, kan kvantifiseres ved å se på soliditeten uttrykt ved Cultivas bufferkapital.

7.1 Bufferkapital

Stiftelsens bufferkapital vil være et anslag på hvor store tap på investeringene stiftelsen kan tåle før stiftelsens inflasjonsjusterte grunnkapital forringes. For å beholde grunnkapitalen intakt ved fremtidige aksjekrakk, bør Cultivas bufferkapital ha en størrelse som kan stå imot fremtidige krakk i finansmarkedene. Derfor har stiftelsen en stresstest som bufferkapitalen måles mot. Stresstesten er beskrevet nedenfor.

For Cultiva vil det være viktig å opparbeide en bufferkapital av hensyn til økt handlefrihet i finansforvaltningen som gir grunnlag for å øke risikoen i balansen og dermed øke mulighetene for høyere avkastning over tid.

I den løpende rapporteringen til styret skal det etableres rutiner for å anslå Cultivas bufferkapital for å kunne vurdere om bufferkapitalen er forsvarlig i forhold til den markedsrisiko stiftelsen er eksponert for. Bufferkapital vil ikke fremgå direkte fra stiftelsens regnskaper, og vil måtte beregnes ved hver rapportering. Beregningen skal baseres på følgende:

Portefølje vurdert til markedsverdi
 - Inflasjonsjustert grunnkapital
 - Ikke utbetalte bevilgninger (prosjektgjeld)
 = Bufferkapital

Stresstest

Et uttrykk for den faktiske risiko i Cultivas portefølje, er det kurstapet som fremkommer ved gjennomføring av en såkalt stresstest. Stresstesten er et verktøy for å måle tapspotensialet i stiftelsens portefølje av investeringer dersom gitte forutsetninger slår til.

Stresstesten skal forelegges styret i hvert styremøte sammen med øvrig rapportering fra finansforvaltningen.

Fra og med 2020 innførte Cultiva en konjunkturjustert stresstest. Denne har i dag følgende karakteristika:

1. Aksjeporteføljen gis 67,5% av markedsverdi dersom den relevante aksjeindeks har ny toppnotering på rapporteringstidspunktet. Aksjeporteføljen kan aldri gis høyere verdi enn 90%.
2. Dersom den relevante aksjeindeks har en toppnotering på et tidligere rapporteringstidspunkt innen siste 5 år, skal stresstesten hensynta faktisk fall fra toppnoteringen.
3. Obligasjonsporteføljen gis 85% av markedsverdi dersom porteføljens gjennomsnittsdurasjon er 5 år og dersom den relevante obligasjonsindeks har ny toppnotering på rapporteringstidspunktet. Ved kortere eller lengre gjennomsnittsdurasjon enn 5 år, skal verdisettingen reflektere den endrede

durasjonen på lineær basis. Obligasjonsporteføljen kan aldri gis høyere verdi enn 95%.

4. Ubelånte eiendomsfond gis 90% av markedsverdi dersom det enkelte fondet har ny toppnotering på rapporteringstidspunktet.
5. Dersom de ubelånte eiendomsfond har en toppnotering på et tidligere rapporteringstidspunkt innen siste 5 år, skal stresstesten hensynta faktisk fall fra toppnoteringen. Eiendomsporteføljen kan aldri gis høyere verdi enn 95%.
6. Valutarisiko hensyntar 10% forverring i valutakurs for usikrede fond.

Styret skal ved årlig gjennomgang av Cultivas kapitalforvaltningsstrategi, gjennom aktuelle stresstester, ta stilling til Cultivas risikoevne. Dette gjøres ved å sammenholde tapspotensialet med Cultivas bufferkapital, for derigjennom å komme frem til et såkalt risikotoleransenivå.

7.2 Egenkapital

Oppbygning av en egenkapital utover grunnkapital og tilleggskapital, vil kunne bedre muligheten til forutsigbarhet og stabilitet i de årlige utbetalingene fra stiftelsen.

Stiftelsens bokførte egenkapital vil bestå av:

Grunnkapital

+ Tilleggskapital (akkumulerte inflasjonsjusteringer)

= Inflasjonsjustert egenkapital

+ Annen egenkapital (akk. avkastning som ikke er utdelt eller brukt til adm)

= Bokført egenkapital

Forskjellen mellom «Annen Egenkapital» og bufferkapital er at prosjektgjelden alltid er fratrasket i bufferkapitalbegrepet.

Den reelle egenkapitalen vil avvike fra den bokførte pga at enkelte eiendeler ikke vurderes til markedsverdi i regnskapet.

8. INVESTERINGSPROSESS

Investeringsprosessen for Cultiva kan deles inn i 2 nivåer.

Det strategiske nivå omfatter fastsettelse av mål, strategier, risikostyring, vedtak om frihetsgrader (maksimums/minimumsnivå) innenfor de ulike investeringsalternativer samt rapportering. Beslutninger som fattes på det strategiske nivå skal fremgå av dette dokumentet, eller vedlegg til dette.

På det operative nivå inngår valg av forvalter, fond eller separate investeringsbeslutninger. Tilsvarende vil også analyser innenfor de ulike aksje- og rentemarkedene inngå på det operative nivå. Beslutninger som fattes på det operative nivå skal ha utgangspunkt i det strategiske nivået.

De strategiske beslutningene knyttet til sammensetningen av balansen og geografisk fordeling av plasseringene vil være viktigst for Cultivas forventede fremtidige avkastning.

8.1 Allokeringsrammer

Ved utformingen av Cultivas investeringsmandat skal Cultivas risikovilje/bufferkapitalnivå og rammebetingelsene for øvrig legges særlig til grunn.

Investeringsmandatet skal gi en oppstilling over aktuelle aktivaklasser. Av mandatet skal det fremgå vedtatte allokeringsrammer, tillatte variasjoner innenfor rammene og oversikt over hva som skal benyttes som sammenlikningsindekser for de ulike aktivaklassene. Eventuelle vedtak om valutasikring skal også fremgå av mandatet.

8.2 Rebalanseringsmekanisme

Styret velger hvilke aktivaklasser Cultiva kan investere i. Disse valgene utgjør stiftelsens vedtatte allokeringsrammer (strategiske vekter). Det skilles mellom strategiske vekter og faktiske vekter (status på vektene basert på markedsverdi)..

Ulik verdiutvikling mellom aktivaklassene vil over tid føre til at de faktiske vektene på hver aktivaklasse endrer seg.

Rebalansering skjer når de faktiske vektene bringes tilbake til de strategiske vektene ved kjøp eller salg av aktiva. Dette medfører transaksjonskostnader. Sjeldne rebalanseringer kan føre til at porteføljen beveger seg bort fra de strategiske vektene, mens hyppige rebalanseringer vil føre til høye transaksjonskostnader.

Administrasjonen skal sørge for at det blir gjennomført rebalansering av porteføljen når grenseverdiene i allokeringsrammene overskrides.

Det hele kan illustreres med et eksempel. Dersom den vedtatte ramme for aksjeandel er 65%, og at et avvik på 4% tillates, så må administrasjonen foreta en rebalansering av aksjeporteføljen dersom andelen faller under 61%. Administrasjonen vil da selge proporsjonalt andeler i pengemarkeds- og obligasjonsfond for å benytte disse midlene til å gjenopprette aksjeandelen til å bli 65%. På samme måte må aksjer selges proporsjonalt dersom aksjeandelen overstiger 69%, og pengemarkeds- og obligasjonsfond økes proporsjonalt med den andel disse fondene har av totalporteføljen.

Dersom rebalanseringen medfører at tapspotensialet i stresstesten blir høyere enn opparbeidet bufferkapital, skal beslutningen om rebalansering godkjennes av styret.

8.3 Rapporteringsrutiner

Det skal til hvert styremøte i Cultiva legges frem rapporter som viser allokeringen av Cultivas midler, sammen med løpende resultatutvikling for kapitalforvaltningen.

Overfor Cultivas forvaltere skal det være et krav at disse oversender månedlige avkastningsrapporter for den portefølje som disse forvalter for Cultiva. Disse rapportene skal være Cultiva i hende senest 10 virkedager etter månedsskiftet.

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 61/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl

Administrativt budsjett 2026

I forhold til opprinnelig totalbudsjett for 2025 er totalbudsjettet for 2026 ca. kr 1 372 000 høyere. Dette skyldes i hovedsak:

- Utvidelse av administrasjonen, dette påvirker både lønns og personalkostnader, og økning i lokalkostnader og datautstyr/EDB kostnader.
- Lønns- og personalkostnader økes med 4,9%. i tillegg medregnes ett ekstra årsverk. Dette utgjør til sammen kr 1 538 000. Ifølge SSB har gjennomsnittlig årslønnsvekst fra år 2000 til og med 2025 vært 4,0%, noe som er 1,5% høyere enn den gjennomsnittlige konsumprisindeksen i samme periode. For å unngå ytterligere reallønnsnedgang har vi derfor benyttet SSB sin prognose for vekst i årslønn i 2025. Denne er på 4,9% mens prognostisert KPI er 3,0%.
- Reisebudsjett øker med kr 350 000 pga. studietur for styret.
- Det er ikke budsjettet med nytt saksbehandlingssystem. Hvis dette innvilges i løpet av 2026, vil påvirke budsjettet på følgende poster som ikke er hensyntatt pt.:
 - Omtrent kr 250 000 i økt programvare/lisenskostnad (årlig)
 - Omtrent kr 100 000 i økning fremmede tjeneste for engangs implementering og opplæring

Ellers er det små endringer i øvrige budsjettposter.

Prognosen for 2025 viser et underforbruk på kr 430 000 i forhold til budsjettet for 2025. De viktigste forskjellene mellom prognose og budsjett er:

- Ubenyttet ramme på kommunikasjonsbudsjett utgjør 165 000 kr.
- Utstyr/programvare og rekvisita/telefon utgjør til sammen et underforbruk på ca. 30 000 kr.

- Øvrige poster viser naturlige variasjoner begge veier, men med hovedvekt på poster med underforbruk.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner fremlagte forslag til administrativt budsjett for 2026.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Cultiva - Kristiansand Kommunes Energiverksstiftelse

ADMINISTRATIVT BUDSJETT

(alle tall i 1 000 kr, 2025-kroner)

	Budsjett	Prognose	Budsjett	Regnskap	Regnskap
	2026	2025	2025	2024	2023
Lønns- og personalkostnader					
Lønn administrasjonen	4 399	3 343	3 381	3 190	2 898
Feriepenger administrasjonen	522	402	406	387	383
Pensjonskostnader administrasjonen	953	847	741	738	868
Honorar styre, rådsforsamling og andre	756	755	801	804	691
Arbeidsgiveravgift	928	744	751	772	730
Div. lønns- og personalkostnader	250	184	190	171	151
Sum lønns- og personalkostnader	7 808	6 275	6 271	6 062	5 720
Andre driftskostnader					
Avskrivninger	50	50	100	50	50
Lokalkostnader	475	456	460	440	489
Utstyr, programvare etc.	450	423	300	233	281
Regnskap/revisjon	380	364	350	313	357
Andre fremmede tjenester	100	38	100	59	51
Møter/kurs	150	137	200	278	101
Rekvisita, telefon etc.	100	57	210	56	161
Reisekostnader	650	222	300	240	180
Kontingenter (inkl. i kommunikasj. fra 2020)	0	0	0	0	145
Andre driftskostnader	100	104	100	5	32
Kommunikasjonsbudsjett	500	835	1000	240	90
Sum andre driftskostnader	2 955	2 687	3 120	1 916	1 938
TOTALE ADMINISTRATIVE KOSTNADER	10 763	8 962	9 391	7 977	7 659

Dato: 1. desember 2025
 Saksnummer: 62/25
 Til: Styret
 Møtedato: 8. desember 2025
 Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Bevilgningsbudsjett, disponeringer for 2025

I strategidokumentet «Cultiva gir skaperkraft» står det at Cultiva skal tjene innbyggerne i Kristiansand på lang sikt. Dette gjør vi ved å:

- Forvalte Cultivas kapital med balansert risiko
- Sikre realverdier i investeringsportefølje og formålsinvesteringer
- Realisere formålet gjennom stabile og forutsigbare tildelinger

Årets bevilgningsbudsjett

I handlingsplanen er det satt en årlig bevilgningsramme på 60 millioner kroner i strategiperioden. I tillegg ble det i styremøte 10. juni 2025 vedtatt å øke bevilgningsrammen til utlysningen Fornye//Ringvirkninger med 3 millioner kroner fra ikke disponert bevilgningsramme 2024.

Bevilgninger hittil i 2024

Strategiområde	Budsjett	Bevilget hittil i år
Fornye//Cultiva Teknologi	15 000 000	15 046 000
Fornye//Nyskapende innhold	2 000 000	2 000 000
Fornye//Nye muligheter	15 000 000	0
Forsterke//Ringvirkninger	2 000 000	5 000 000
Forsterke//Møteplasser	5 000 000	0
Forsterke//Talentutvikling billedkunst	2 000 000	0
Forsterke//Talentutvikling teknologi	2 000 000	0
Forsterke//Talentutvikling idrett	3 000 000	3 000 000
Forebygge//Eksposering	1 000 000	1 000 000
Forebygge//Fellesskap	2 500 000	2 504 000
Forebygge//Sosialt entreprenørskap	4 000 000	0
Fleksibel//Møter og arrangementer	500 000	0
Fleksibel//Cultiva Ekspress	2 250 000	1 585 000
Fleksibel//Formål	3 750 000	0
Tilbakeføringer fra tidligere år		-2 908 844
Sum	60 000 000	27 226 156

Oppfølging av flerårige prosjekter

Alle flerårige prosjekter har en klausul om at bevilgninger gis kun for ett om gangen, og at en eventuell videre medvirkning fra Cultiva vil være betinget av utviklingen av prosjektet, samt at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektutdelinger.

Det er inngått 4-årig samarbeidsavtalen med Vest-Agder Museet om levekårsprosjektet «Mitt museum – Nodeviga for barn og unge» fra strategiområdet Fornye//Utvikling av nyskapende innhold som setter Kristiansand på kartet. Det ble i styremøte 10. juni 2025 bevilget 2 MNOK til aktiviteter i perioden 2025-2026. Statusrapport og ny søknad kommer til styremøte i desember 2026.

Ungt Medborgerskap AS fikk i styremøte 10. juni 2025 en bevilgning på kr 500 000 fra budsjettposten Forebygge//Eksponeere til prosjektets år 1 av 3.

Møter og seminarer

Det har tidligere vært avsatt 0,5 MNOK årlig som kan disponeres til arrangementer som bidrar til formålsrealisering for Cultiva.

Det ble avsatt kr 500 000 til aktiviteter i 2025 i styremøtet desember 2024.

Bevilgning i styremøte desember 2024	500 000
Overført restbeløp fra 2024	440 483
Til disposisjon	940 483

Administrasjonens innstilling i styremøte 8. desember:	
Demokratiuka i Kristiansand, sak 68/25	-300 000
Arrangørkonferanse 2026, sak 69/25	-300 000
Cultiva-lunsj 2026, sak 71/25	-200 000
Arendalsuka 2026, sak 70/25	-111 339
Sum	-911 339

Restbeløp	-29 144
-----------	---------

Administrasjonen anbefaler at praksisen videreføres, og at det også i 2025 settes av kr 500 000 til møter og seminarer i 2026.

Sparing til større kultur- og idrettsinfrastrukturprosjekter

Vi ser at det kommer store prosjekter som det kan være viktig for Kristiansand at Cultiva kan engasjere seg i. Styret vedtok i 2021 å sette av et beløp årlig for å spare til de store prosjektene for at vi skal kunne være tro mot bufferkapitalstrategien og ikke gjøre store innhugg i bufferkapitalen når disse prosjektene kommer. I 2024 ble det også vedtatt en ekstraordinær avsetning.

I strategien «Cultiva gir skaperkraft 2025-2030» videreførte styret ambisjonen om å sette av et årlig beløp til store infrastrukturprosjekter.

I tråd med signalene i handlingsplanen foreslår administrasjonen å sette av 15 MNOK i 2025. Disse midlene er ikke lovet bort til noen prosjekter, men kan enten tilbakeføres dersom den økonomiske situasjonen tilsier at det er nødvendig eller bevilges til nye prosjekter som søker om midler.

År:	Avsetning:	Disponert:	Rest:
2021	10 000 000	-1 500 000	8 500 000
2022	10 000 000	0	10 000 000
2023	10 000 000	0	10 000 000
2024	10 000 000	0	10 000 000
2024	50 000 000	0	50 000 000
2025	15 000 000	0	15 000 000
Sum	105 000 000	-1 500 000	103 500 000

I 2025 er det bevilget 1,5 MNOK til forprosjekt Agder Arena som ble finansiert fra oppsparte midler til infrastruktur.

Avsetningene til store kultur- og idrettsinfrastrukturtiltak er ikke inkludert i regnskapsmessig prosjektgjeld fordi det kun er en avsetning uten en definert mottaker.

Udisponert avsetning på 88,5 MNOK er dermed en del av «annen egenkapital» i regnskapet, og vil ikke bli disponert til prosjekter uten at det gjøres et vedtak i styret. Styret kan – når som helst – beslutte å tilbakeføre disse avsetningene.

Fleksibel 2025

Under strategipunktet Fleksibel i strategien står det:

I tillegg til de tre strategiske hovedsatsingene er Cultiva åpen for nye og uforutsette ideer og prosjekter. Vi tar derfor alltid imot søknader som faller utenfor strategi, men innenfor formålet.

I bevilgningsbudsjettet for 2025 ble det avsatt 10 % av årlig budsjett, dvs. 6 millioner kroner til formålssøknader. Bevilgninger til Cultiva Ekspress skulle finansieres fra denne potten. Hittil i 2025 er det bevilget kr 1 585 000 til Cultiva Ekspress søknader i styremøtene fra februar til november, og det er foreslått bevilget kr 130 000 i desembermøtet (sak 66/25). Administrasjonen foreslår at rest bevilgningsramme (6 000 000 – 1 585 000 – 130 000) kr 4 285 000 blir satt som ramme for bevilgninger i utlysningen Fleksibel//Formål.

Det er 2025 tilbakeført kr 2 908 844 i ubrukte midler på prosjekter. Administrasjonen foreslår at kr 1 900 000 av disse midlene settes som ramme for en B-liste med bevilgninger i utlysningen Fleksibel//Formål.

Forebygge//Sosialt entreprenørskap

I bevilgningsbudsjettet for 2025 er det avsatt 4 millioner kroner til Forebygge//Sosialt entreprenørskap. Det har ikke vært kapasitet til å utvikle denne strategiske satsingen, og administrasjonen foreslår at 3 millioner kroner overføres til utlysningen Fleksibel//Formål.

for å imøtekomme søknad fra Kilden Teater og Konserthus som har fått finansiering fra Talent Norge til talentutviklingsprogram innen scenekunst, musikk og sang (se sak 67/25).

Den resterende 1 million av budsjettposten for 2025 foreslås overført til Forebygge//Sosialt entreprenørskap 2026.

Forsterke//Ringvirkninger

Ved første gangs utlysning våren 2025 viste deg seg at det var mange som både kunne og ville bidra med å utvikle, produsere, kuratere og /eller formidle kunst og kultur i Kristiansand. Det kom inn 42 søknader som søkte om rett i overkant av 13 millioner kroner. På grunn av den høye kvaliteten i prosjektene, kraften i forsterkning og ringvirkninger, momentum i oppmerksomhet og attraksjonskraften valgte man å øke bevilgningsrammen fra 2 til 5 millioner kroner.

Av tilbakeførte prosjektmidler 2025 på kr 2 908 844 er kr 1 900 000 foreslått overført til B-liste for utlysningen Fleksibel//Formål 2025. De resterende kr 1 000 000 foreslås overført til utlysningen Forsterke//Ringvirkninger 2026 for å øke bevilgningsrammen fra 4 til 5 MNOK (etter økning av årlig bevilgningsbudsjett til 70 MNOK).

Oppsummering administrasjonens innstilling

Strategiområde	Budsjett 2025	Bevilget hittil i år	Innstilling	Sum	Saks- nr
Fornye//Cultiva Teknologi	15 000 000	15 046 000		15 046 000	
Fornye//Nyskapende innhold	2 000 000	2 000 000		2 000 000	
Fornye//Nye muligheter	15 000 000	0	15 000 000	15 000 000	
Forsterke//Ringvirkninger	2 000 000	5 000 000		5 000 000	
Forsterke//Møteplasser	5 000 000	0	5 000 000	5 000 000	65/25
Forsterke//Talentutvikling billedkunst	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000	63/25
Forsterke//Talentutvikling teknologi	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000	64/25
Forsterke//Talentutvikling idrett	3 000 000	3 000 000		3 000 000	
Forebygge//Eksposering	1 000 000	1 000 000		1 000 000	
Forebygge//Fellesskap	2 500 000	2 504 000		2 504 000	
Forebygge//Sosialt entreprenørskap	4 000 000	0	1 000 000	1 000 000	
Fleksibel//Møter og arrangementer	500 000	0	500 000	500 000	75/25
Fleksibel//Cultiva Ekspress	2 250 000	1 585 000	130 000	1 715 000	66/25
Fleksibel//Formål	3 750 000	0		9 181 200	67/25
Kilden teater- og konserthus			3 000 000		
A-liste			4 328 500		
B-liste			1 852 700		
Avsetning til Forsterke//Ringvirkninger 2026			1 000 000	1 000 000	
Sum budsjett	60 000 000	30 135 000	35 815 000	65 946 000	
Ekstrabevilgning Ringvirkninger	3 000 000				
Tilbakeføringer fra tidligere år	2 908 844				
Sum midler til disposisjon	65 908 844				

Oversikten viser at hvis administrasjonens innstillinger blir vedtatt uten endringer er det totalt sett bevilget kr 5 946 200 mer enn budsjett for 2025. Overforbruket er finansiert ved en ekstra bevilgning til Forsterke//Ringvirkninger på 3 MNOK og tilbakeføringer av ubenyttede bevilgninger fra tidligere år på ca. 2,9 MNOK.

I sak 60/25 Kapitalforvaltningsstrategi foreslås en økning i aksjeandel fra 60 til 65 % av porteføljen som medfører en økning i forventede årlige utdelinger til 70 millioner kroner. Administrasjonen har utarbeidet forslag til et revidert bevilgningsbudsjett for resten av strategiperioden 2026-2030 (vedlegg).

Forslag til vedtak:

- 1) Styret bevilger kr 500 000 til egenregiprojektet «Møter og seminarer 2026». Styret skal holdes løpende orientert om disponering av midlene.
- 2) Styret setter kr 9 125 000 som maksimal ramme for bevilgninger til utlysningen Fleksibel//Formål 2025 (sak 67/25);

Overført fra Forebygge//Sosialt entreprenørskap	
til søknad Kilden teater- og konserthus	kr 3 000 000
Udisponert budsjetttramme Fleksibel til A-liste	kr 4 285 000
Fra tilbakeførte bevilgninger 2025 til B-liste	kr 1 900 000
- 3) Restbeløp tilbakeførte midler i 2025 på kr 1 000 000 overføres til budsjetttramme for utlysningen Forsterke//Ringvirkninger 2026.
- 4) Udisponerte budsjettmidler fra Forebygge//Sosialt entreprenørskap på kr 1 000 000 overføres til budsjetttramme for Forebygge//Sosialt entreprenørskap 2026.
- 5) Styret setter av ytterligere kr 15 000 000 til fremtidige prosjekter knyttet til store kultur- og idrettsinfrastrukturanlegg i Kristiansand som er innenfor stiftelsens formål og det er viktig for Kristiansand at Cultiva engasjerer seg i. Beløpet er en egen del av stiftelsens frie egenkapital. Avsetningen er ikke forpliktende, og kan tilbakeføres på ethvert tidspunkt dersom den økonomiske situasjonen tilsier det.
- 6) Styret vedtar revidert bevilgningsbudsjett 2026-2030 som retningsgivende, men ikke bindende, for styrets endelige prioriteringer og beslutninger mht. prosjektbevilgninger.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl (sign)

Daglig leder

Trykte vedlegg: Revidert bevilgningsbudsjett 2026-2030

Utrykte vedlegg: Ingen

	2025	2026	2027	2028	2029	Sum	
FORNYE							
Ideer og prosjekter som kombinerer kunst, kultur og kunnskap på nye måter							
Fornye//Cultiva Teknologi	15 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000	79 000 000	
Utvikling av nyskapende innhold som setter Kristiansand på kartet							
Nyskapende innhold formidlingsbygg Vest-Agder Museet	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000		8 000 000	
Nyskapende innhold - ny kulturinfrastruktur					2 000 000	2 000 000	
Nye muligheter som er særlig viktige for Kristiansand							
Sparing til store kulturinfrastrukturiltak	15 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000	95 000 000	
SUM	32 000 000	38 000 000	38 000 000	38 000 000	38 000 000	184 000 000	54 %
FORSTERKE							
Styrke kunst- og kulturfeltet slik at det kan utvikle seg videre, og skape ringvirkninger							
Fornye//Ringvirkninger	2 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	18 000 000	
Løfte møteplasser som fremmer samarbeid							
Forsterke//Møteplasser	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	25 000 000	
Gi muligheter til morgendagens talenter							
Forsterke//Talentsatsing billedkunst	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	10 000 000	
Forsterker//Talentsatsing teknologi	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	10 000 000	
Forsterke//Talentsatsing idrett	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	15 000 000	
SUM	14 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000	16 000 000	78 000 000	23 %
FOREBYGGE							
Eksponeere flere av Kristiansands innbyggere for kunst- og kulturaktiviteter							
Forebygge//Eksponeere	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	5 000 000	
Bidra til innenforskap, tilknytning og tilhørighet i kunst- og kulturprosjekter							
Forebygge//Felleskap	2 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	16 500 000	
Sosialt entreprenørskap innenfor kunst- og kulturarbeidområdet							
Forebygge//Sosialt entreprenørskap	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	20 000 000	
SUM	7 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000	41 500 000	12 %
FLEKSIBEL							
Møter og arrangementer	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2 500 000	
"Nye Cultiva Ekspres"	2 250 000					2 250 000	
Fleksibel//Formål (utlysning juni og desember)	3 750 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	31 750 000	
SUM	6 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	36 500 000	11 %
TOTALSUM BEVILGINGER	60 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000	340 000 000	
Årlig bevilgningsbudsjett	60 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000	70 000 000	340 000 000	
Rest, ikke disponerte midler	0	0	0	0	0	0	0 %

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 63/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Bevilgning Forsterke//Talentsatsing billedkunst

Cultiva har som strategisk ambisjon å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft. I handlingsplanen er dette konkretisert til at man ønsker å gi muligheter til morgendagens talenter innen billedkunst, teknologi og idrett.

Administrasjonen har utforsket muligheter innenfor talentsatsing billedkunst sammen med Talent Norge og Kristiansandsbaserte aktører som Kunstsilo og Kristiansand Kunsthall. Styret i Cultiva har fortløpende i styremøter blitt orientert om prosess og samtaler.

Det strategiske arbeidet har blant annet resultert i at Talent Norge har gitt støtte til Kunstsilo til «Nordisk talentprogram for unge kunstnere (2026-2028)» med 1 million kroner i året.

I styremøte 4. november 2025 konkluderte styret med at man ønsket å konkretisere talentsatsinger med hovedfokus på institusjoner/organisasjoner i Kristiansand som tilrettelegger for talentutvikling, og ikke støtte talentsatsing med hovedfokus på enkelttalenter. Cultiva ønsker å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft gjennom at talentfabrikkene er lokalisert i Kristiansand.

Søknad fra Kunstsilo

Kunstsilo søker Cultiva om midler til et treårig talentutviklingsprogram for billedkunst med 2 millioner kroner i året. Programmet består av to deler:

- Nordisk talentprogram for unge kunstnere hvor Kunstsilo benyttes som arena for utstillinger, innovativ formidling og workshops rettet mot unge kunstnere, og som åpner opp for nye perspektiver og kompetansebygging i regionen.
- Nordic Interface: Et program som gir en gruppe nordiske kuratorer, kunstnere eller kunstnerkollektiv mulighet til å utvikle et internasjonalt nettverk og utvikle kompetanse gjennom kuraterte seminarer, workshops og visningsprogram.

Totalt sett vil programmet bidra til synliggjøring av Kunstsilo og Kristiansand som kunst- og kulturdestinasjon internasjonalt, som aktør for nyskaping innen det visuelle kunstfeltet og som knutepunkt for nettverksbygging og kompetanseheving for kunst og teknologi i Norden.

Aktivitet	Nordisk talentprogram	Nordic Interface	Sum
Kunstnerhonorar	250 000		250 000
Utviklingsmidler/produksjonsstøtte	400 000		400 000
Soloutstilling Kunstsilo	600 000		600 000
Påfølgende utstilling nordisk museum	300 000		300 000
Katalogproduksjon (ekskl. stilling)	120 000		120 000
40 % stilling: prosjektledelse, foto & katalog	400 000		400 000
Formidlingsprogram	150 000		150 000
Workshop-samling	300 000		300 000
Markedsføring og kommunikasjon	180 000		180 000
Administrasjon & juryarbeid	150 000		150 000
Uforutsette kostnader/revisjon	150 000		150 000
Samling og workshop (3 x i året)		200 000	200 000
Seminar (2 x i året)		200 000	200 000
Produksjon og visning		500 000	500 000
Internasjonal markedsføring og kommunikasjon		100 000	100 000
TOTALT	3 000 000	1 000 000	4 000 000

Bidragstypere	Sum
Cultiva	2 000 000
Talent Norge	1 000 000
Kunstsilo	1 000 000
TOTALT	4 000 000

Administrasjonens vurdering

Kunstsilo har arbeidet lenge for å få Talent Norge med på en talentsatsing på billedkunst som legges til Kristiansand. I august kom det positivt vedtak i styret til Talent Norge om at de ville bidra til talentsatsingen. Talent Norges midler må matches med andre midler. Kunstsilo søker derfor Cultiva om 1 million kroner til denne delen av satsingen, i tillegg til at de stiller med 1 million kroner i egne/andre midler. Cultiva har i liten grad vært involvert i utviklingen av talentprogrammet.

Nordisk talentprogram for unge kunstnere er et ganske tradisjonelt talentutviklingsløp som har som målsetting å synliggjøre og støtte det ypperste av unge nordiske talenter på det visuelle kunstfeltet. En kunstner om gangen får mulighet til å utvikle en soloutstilling i Kunstsilo, som etterpå skal videre til et annet nordisk museum. Kunstneren får honorar, utstillingsmidler og støtte fra koordinator på Kunstsilo.

I tillegg har Kunstsilo – basert på et mulighetsbilde som ble synliggjort denne høsten hvor Kunstsilo var vertskap for den internasjonale prisutdelingen for kunst og teknologi, Lumen Prize – et ønske om å utvide talentprogrammet for bildekunst med et eget spor for digital teknologi: Nordic Interface. Kunstsilo ønsker å videreutvikle tidligere erfaringer til en modell hvor det hentes inn internasjonal kompetanse i kombinasjon med lokal interesse for å styrke nettverk, kompetanse og synlighet for Norske og Nordiske kunstnere som har potensiale til et internasjonalt gjennombrudd. Gjennom programmet får en eller flere kunstnere i året

tilgang til veiledning og visningsmuligheter gjennom Kunstsilo og Lumen Prize nettverket. Prosjektutviklingen vil være dynamisk slik at det kan responderes på ideer som oppstår i møte mellom deltakerne, eller ved å videreutvikle temaer deltakerne allerede jobber med. Kunstsilo ønsker å etablere en dynamisk og leken tilnærming til det som er en relativt ny og innovasjonsdreven del av kunstfeltet.

Kunstsilo må i prosjektperioden arbeide med andre finansieringskilder som kan sikre en økonomisk bærekraftig modell for videreføring av talentutviklingsprogrammet etter etableringsfasen.

Administrasjonen tror at talentutviklingsprogrammet vil bidra til å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft. Det vil gi synlighet, markere at Kunstsilo satser på talenter, og ta en posisjon i den delen av samtidskunsten som utforsker muligheter innen kunst og teknologi. Kunstsilo har, som ett av få museer i Norden, et tverrfaglig «in house» utviklerteam og et visningsrom med infrastruktur bygd for digitale uttrykk. Den digitale satsingen henger godt sammen med forskningsområder i MishMash, og satsingsområdet for TechPoint og Kraftverk.

Administrasjonens innstilling er at Cultiva bør inngå samarbeid med Kunstsilo om talentutviklingsprogrammet for billedkunst, og bevilge 2 millioner kroner til aktiviteter i 2026. Cultivas midler skal gå til aktivitet i Kristiansand og til å bygge systemer/strukturer for talentutvikling (talentfabrikken).

Tilsagn om midler gis for ett år av gangen, og en eventuell videre medvirkning vil være betinget av utviklingen i prosjektet og at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektinvesteringer. Årlig rapportering må sendes inn hvert år, med plan for videre prioritering neste år. Denne legges frem for styret, som grunnlag for vedtak. Manglende rapportering eller gjennomføringsevne vil kunne føre til avslutning av programmet.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret ønsker å inngå samarbeid med Stiftelsen Kunstsilo om talentutviklingsprogram for billedkunst. Det bevilges 2 millioner kroner til aktiviteter i 2026. Cultivas midler skal gå til aktivitet i Kristiansand, og til å bygge system og strukturer for talentutvikling.
- 2) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtale med prosjektet basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.
- 3) Tilsagn om midler gis for ett år av gangen, og en eventuell videre medvirkning vil være betinget av utviklingen i prosjektet og at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektinvesteringer.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Søknad talentprogram Kunstsilo

Søknad Cultiva desember 2025

Kunstsilo søker herved om midler til et treårig talentutviklings program for billedkunst. Hovedsporet er **Nordisk talentprogram for unge kunstnere** (2026 – 2028) som allerede har fått støtte fra Talent Norge. I tillegg etablerer vi et eget spor i programmet med fokus på kunst og teknologi; **Nordic Interface**. Totalt sett vil programmet bidra til synliggjøring av Kunstsilo og Kristiansand som kunst- og kulturdestinasjon internasjonalt, som aktør for nyskaping innen det visuelle kunstfeltet og som knutepunkt for nettverksbygging og kompetanseheving for visuell kunst og teknolog i Norden.

Initiativtaker:

Kunstsilo er et nytt tyngdepunkt i sør på det nasjonale museumskartet. Siden åpning i mai 2024 har vi fått bred nasjonal og internasjonal oppmerksomhet, og over 500.000 gjester har besøkt oss. Vi tilbyr et rikt sammensatt utstillingsprogram, nyskapende formidling og dagsaktuelle live-arrangementer.

Nordisk talentprogram for unge kunstnere.

Med *Nordisk talentprogram for unge kunstnere* vil Kunstsilo etablere en langsiktig og prestisjefylt satsing som vil løfte nye stemmer i samtidskunsten. Programmet vil bidra til å utvikle unge kunstnere i alderen 20–35 år, og samtidig skape nye arenaer for formidling, nettverksbygging og profesjonalisering på høyt internasjonalt nivå. Programmet vil skape ringvirkninger for både den enkelte kunstner, men også for det nordiske kunstfeltet som helhet. Gjennom å benytte Kunstsilo som arena for utstillinger, innovativ formidling og workshops rettet mot unge kunstnere, vil programmet også åpne opp for nye perspektiver og kompetansebygging i regionen.

Bakgrunnen for initiativet:

Med forvaltningsansvar for verdens største samling av nordisk modernistisk kunst, har Kunstsilo som institusjon et unikt utgangspunkt for også å sette det unge kunstfeltet i Norden på kartet. Samlingene åpner for dialog mellom tidligere kunsthistorie og de tematiske og estetiske problemstillingene som opptar unge kunstnere i dag. Som samfunnsaktør ønsker Kunstsilo å bidra til videreutvikling av kunstfeltet i Norden, og støtte opp om morgendagens talenter. Slik vil vi skape synlighet rundt nordisk samtidskunst, både innenfor kunstfeltet og for et bredere publikum, nasjonalt og internasjonalt. Kunstsilo har sett til ulike talentprogrammer og særlig latt seg inspirere av SOLO OSLO på MUNCH. Dette programmet har vist en særlig evne til å løfte frem de nye stjernene og dermed bidra i en svært viktig fase i sentrale kunstnerskap. I tillegg lager et slikt program en god struktur for kunnskapsutveksling både mellom museet, og den enkelte kunstner, og med andre miljøer og interessenter rundt. Det skaper en plattform for løpende møteplasser. Dette oppstår særlig fordi kunstnerne velges, og deretter følges opp i 1 års tid, mens utstillingen skapes, gjennom denne perioden foregår

det mye læring, mange viktige møter og mulighet for dialog. Dette vil også bidra til å skape gode synergier i Kristiansand, og dermed bygge kunnskap og en plattform for talentutvikling på Kunstsilo og i miljøet rundt.

Målgruppe:

Målgruppen for talentprogrammet er kunstnere med tilhørighet i Norden i alder 20–35 år, som har vært aktive noen år etter endt utdanning. De har ikke endelig etablert sin kunstneriske praksis, utviklet et profesjonelt nettverk eller skaffet seg markant institusjonell erfaring, men ser på satsingen og en solo-utstilling på Kunstsilo som et viktig steg for videre utvikling.

Innhold talentprogram:

Kunstneren vil motta utviklingsmidler til kunstnerisk fordypning og ny-produksjon. Kunstneren vil også motta honorar, samt faglig støtte i arbeid frem mot solo-utstilling i Kunstsilo som gir økt synlighet, og som vil åpne for videre karrieremuligheter.

Vi ser for oss at utstillingen i Kunstsilo har en visningstid på ca. 3 mnd, sett opp mot tilgrensende program. Dette vil gi oss handlingsrom både til å gjennomføre et rikt sammensatt formidlingsprogram, samt en workshop for unge kunstnere med tilhørighet i Norden i løpet av visningsperioden.

Kunstsilo vil arbeide for visning av utstillingen i et annet nordisk land. I forbindelse med gjennomføring av talentprogrammet vil vi derfor gå i dialog med institusjoner som har interesse for det nordiske kunstfeltet, og som ønsker å løfte frem nye stemmer blant en yngre generasjon kunstnere. Det kan være kunstmuseer eller kunsthaller i nordiske naboland. I Danmark vil mulige institusjoner være Kunsten eller Kunsthall Spritten (som åpner i Aalborg i 2027), Arken i Ishøj, Trapholt i Kolding. I Sverige er Artipelag i Stockholm, Röda Sten Konsthall i Göteborg og Göteborg Kunsthall mulige samarbeidspartnere. I Finland, Amos Rex i Helsinki og Emma i Espoo og på Island Reykjavik kunstmuseum, eller Hafnarborg ved Hafnarfjörður.

Målsettinger:

Gjennom talentprogrammet ønsker Kunstsilo å bidra til å synliggjøre og støtte det ypperste av unge nordiske talenter på det visuelle kunstfeltet. Programmet skal bidra til profesjonalisering og økt synlighet i en tidlig fase av kunstnerskapet. Vi vil bidra til å utvikle et faglig fellesskap og en plattform for unge kunstnere som står i prestasjonskulturens muligheter og utfordringer. Programmet skal også bidra til å styrke Nordens posisjon som en region for fremtidens kunstneriske innovasjon.

Organisering og gjennomføring:

Programmet vil driftes av ansatt prosjektleder/kurator ved Kunstsilo, som del av et større fagteam ved museet. I første omgang etableres talentprogrammet for en treårig periode, der ett nytt talent velges ut hvert år i perioden 2026-2028.

Rekruttering - og juryeringsprosess:

Hvert år vil et nytt talent rekrutteres av en kunstfaglig jury bestående av representanter fra kunstfeltet, med tilhørighet i kunstinstitusjoner (museer, gallerier) og academia (Kunstakademier/Kunsthøyskoler) i de nordiske landene.

Jurymedlemmene velges på grunn av kunnskap om kunstfeltet gjennom erfaring og stilling de besitter, og juryens sammensetning skal bidra til å sikre høy kvalitet og faglig legitimitet i utvelgelsesprosessen.

Kunstsilos ambisjon er å inngå samarbeid med en nordisk institusjon om visning av utstilling etter endt visningstid ved Kunstsilo. Det er derfor naturlig at en representant fra denne institusjonen også inviteres til å sitte i juryen, for å styrke eierskapet i programmet. Jurymedlemmene kommer med innspill til tre unge stemmer de mener fortjener å bli løftet frem. I tillegg til alder (20-35 år), vil mangfold både ifht kunstnerisk tilnærming, identitet og uttrykksform være viktig. Endelig valg av kandidat besluttet i jurymøte. I forkant av jurymøtet vil de aktuelle kandidatene intervjues, for å nærmere avdekke den enkeltes kunstneriske ambisjonsnivå. Resultatet fra intervjuene vil legges til grunn for juryens arbeid med endelig utvelgelse. Jurymøtet ledes av programansvarlig på Kunstsilo.

Mentorering, rådgivning og kunnskapsdeling:

Kunstsilo vil gjennom prosjektleder/kurator, sitt kunstfaglige team og nettverk bidra med kompetanse, gi kunstneren støtte, veiledning samt erfaring i å samarbeide med en ambisiøs og internasjonalt rettet kunstinstitusjon. Kunstfaglige skribenter vil engasjeres i forbindelse med produksjon av katalog til solo-utstillingen som også vil lanseres internasjonalt. Gjennom årlige workshopsamlinger etableres et større nettverk for unge kunstnere fra Norden i forhold til kunnskapsdeling og erfaringsutveksling.

Det produseres katalog med tekster skrevet av kunstfaglige skribenter, som fungerer både som dokumentasjon, samt gir kunstneren en ressurs i sin videre karriere. Museet utvikler formidlingsprogram, for å styrke forståelsen av kunstnerskapet og prosessen bak. Kunstnere fra hele Norden inviteres til å delta i en årlig workshop med dagsaktuelt tema. Samlingene vil bidra til refleksjon, kunnskapsdeling og nettverksbygging på tvers av kunstfeltet. Gjennom Kunstsilos nettverk og kompetanse vil kunstneren følges tett opp i arbeidet frem mot solo-utstilling.

Milepæler første 12 mnd

Jan-feb 2026: Oppstart og programutvikling

Mars: Søke nordisk samarbeidspartner

April: Etablere fagjury

Mai: Opptak Talent 1

Høst: Institusjonsbesøk, mentor veiledning og kunstproduksjon

Vår 2027: Arbeid med utstillingsproduksjon, markedsføring, formidlingsprogram og utstillingskatalog

Opptak Talent 2

Høst 2027: Utstilling og workshop-samling, formidlingsprogram

Konklusjon Nordisk talentprogram

Nordisk talentprogram for unge kunstnere vil bidra til videreutvikling av det nordiske kunstfeltets unge talenter, gjennom mentorering og kompetanseutveksling. Gjennom satsingen vil vi bidra til å løfte nye stemmer i samtidskunsten, som gir ringvirkning for den enkelte kunstner, for lokalsamfunn og det nordiske kunstfeltet som helhet. Innhold og ambisjoner som skisseres i søknaden er foreløpig ønsker, som må ytterligere forankres når vi vet mer om de totale rammene for talentprogrammet. Vi vil arbeide for at utstillingen kan vandre videre til et annet visningssted i Norden. En samarbeidsavtale med en partnerinstitusjon vil kreve at man deler visjonen om å løfte unge talentfulle samtidskunstnere fra Norden, at man kan bistå økonomisk, samt har åpning i programplan for perioden.

Nordic Interface

– et utviklingsprogram for kunst og teknologifeltet

Bakgrunn

Bakgrunnen for denne delen av talentprogrammet er et mulighetsbilde som ble synliggjort høsten 2025 hvor Kunstsilo var vertskap for den internasjonale prisutdelingen for kunst og teknologi, Lumen Prize. Der så vi en kobling mellom interesse og kompetanseutviklingsmuligheter lokalt og internasjonalt. Vi opplevde et stort potensial for nettverksbygging disse dagene, som markerte Kunstsilo som knutepunkt kunst og teknologi.

Lumen Prize

Kunstsilo står i posisjon for å sikre et langsiktig samarbeid med Lumen Prize. Lumen Prize er en av verdens ledende priser for kunstnere som jobber i skjæringspunktet mellom kunst og teknologi. Prisen har siden 2012 løftet frem over 900 kunstnere og er av mange sett på som et årlig signal på hva som skjer i feltet. Lumen Prize opplevde i år et gjennombruddsår med rekordstor deltakelse. Over 2 200 bidrag fra 71 land konkurrerte om 13 priser. Bidragene ble vurdert av den største internasjonale juryen i prisens historie med over 85 eksperter fra ledende institusjoner som V&A, Tate og Christie's. Prisen utvidet sitt nedslagsfelt ved å inkludere fire nye kategorier; Fashion & Design, Literature & Poetry, Performance & Music, og Hybrid – som viser hvordan digitale uttrykk nå berører

alle kunstfelt. En tydelig trend var en utforskende bruk av KI i flere av de prisvinnende prosjektene.

The Lumen Prize Awards 2025

The Lumen Prize Awards, skilte seg ut ved å samle deltakerne på ett sted i motsetning til den vanlige gjennomføringen i London der arrangementet har vært spredt på ulike lokasjoner. Denne helgen fungerte Kunstsilo som en levende hub for de ca. 90 internasjonale deltagerne fra over 21 nasjoner som besøkte Kristiansand i denne anledningen. Vi noterte oss besøk fra blant annet Tokyo, NYC, Montreal og Los Angeles. Kunstsilo inviterte i tillegg sitt eget nettverk slike som samarbeidspartnere innen teknologi og representanter fra organisasjoner nasjonalt som arbeider innen feltet. Kunstsilo ble en base, en unik ramme som bidro til at folk ble kjent og nye nettverk etablert. Arrangementet hadde rekordhøy rekkevidde på sosiale medier med over 600 000 visninger på fire uker. Nesten 400 000 av disse var under de to dagene programmet varte på Kunstsilo. På bakgrunn av nettverksbygging og den internasjonale synligheten har vi innledet samtaler med Lumen Prize om å etablere Kristiansand som fast arena for dette internasjonale arrangementet. I tillegg ønsker vi å maksimere effekten av Kunstsilo som møteplass, gjennom dette sporet i talentprogrammet hvor kunst og teknologi løftes fram i en egen satsing. Vi ser nå et gjennombrudd for det den digitale samtidskunsten, og ønsker å posisjonere oss ved å legge til rette for nettverkstreff her i Kristiansand som også vil bidra til å styrke feltet lokalt.

Utfordringer og muligheter innen kunst og teknologi

I Norge hadde vi tidligere en egen organisasjon for kunstene som utforsket teknologi, PNEK. Produksjonsnettverk for kunst og teknologi. Etter at kunstnere (og andre) utforsket NFT og AI, ble folk generelt oppmerksomme på denne delen av samtidskunsten som lenge har vært marginalisert. Dette har ført til en økt interesse for dette feltet innen kunst. Kunstmarkedet har begynt å respondere på denne endringen og vi ser at aktører som Art Basel lanserer Zero 10, en egen etasje for digital kunst på Miami Beach Fair nå i desember. En økt markeds-interesse vil bety større muligheter for kunstnere innen dette feltet i forhold til innkjøp og utstillinger.

Kunstnere som jobber teknologibasert møter ofte praktiske og strukturelle barrierer når de skal stille ut. Mangel på teknisk kompetanse, produksjonsstøtte og infrastruktur gjør at mange prosjekter forblir på idéstadiet. Kunstnere som jobber innen dette området har også hatt begrenset mulighet til faglig forståelse og kompetanseutvikling. Kunstsilo har gjennom sin forhistorie som Sørlandets Kunstmuseum, tatt tak i dette. Vi har hentet inn internasjonale kunstnere og prosjekter som har utmerket seg innen feltet.

På denne måten har vi bidratt til å inspirere kunstnere til å utforske teknologi i samarbeid med oss. Vi har bidratt til at nordiske kunstnere som allerede har etablert seg i feltet og som har potensiale til et internasjonalt gjennombrudd har fått mulighet til internasjonal synlighet gjennom etablering av en egen nordisk pris, Lumen Nordic

Award. Det å koble internasjonal kompetanse, med lokal interesse og samtidig skape oppmerksomhet rundt utøvere som er *up and coming* i Norden, ønsker vi å videreføre i Nordic Interface.

Om programmet Nordic Interface

Nordic Interface vil være et strategisk godt grep for å styrke nettverk, kompetanse og synlighet for Norske og Nordiske kunstnere innen kunst og teknologifeltet. Nordiske kunstnere som har potensiale til et internasjonalt gjennombrudd, er fokuset i denne delen av det nye talentutviklingsprogrammet til Kunstsilo. Vi ønsker å sikre lokal forankring i denne utviklingen da feltet ligger tett opp mot forskningsområder i MishMash og satsingsområdet for Techpoint, Cultiva og Kraftverk. Det vil også kunne bidra til videreutvikling i andre samarbeidsprosjekt med søkelys på teknologi, som Nordic Art Symphony der Kunstsilo samarbeider med Kilden, og nettverks-kobling ift. Rundbordskonferansen til CreateMe ved UIA. Programmet har derfor gode muligheter til å styre samarbeid mellom lokale aktører.

Kunstsilo har, som ett av få museer i Norden, en tverrfaglig in house utviklerteam og et visningsrom med infrastruktur bygd for digitale uttrykk. Leder for innovasjon og utvikling har på bakgrunn av ti års erfaring som kurator for digital kunst, også hatt rollen som digital kurator ved museet de siste seks årene. I tillegg er vi koblet på et internasjonalt nettverk av kunstnere og kuratorer som jobber innen feltet gjennom langvarig samarbeid med Lumen. Med denne historikken og unike kompetansen ønsker vi derfor å skape et spor i talentprogrammet vårt som nyttiggjør dette mulighetsrommet vi har skapt, nemlig Nordic Interface.

Kunstsilo vil invitere nordiske kunstnere og kuratorer til å søke deltakelse i *Nordic Interfac*. Programmet vil gi denne gruppen kunstnere mulighet til å bygge et internasjonalt nettverk, utvikle kompetanse gjennom kuraterte workshops og seminarer og produsere egne prosjekter. I løpet av programmet ser vi for oss et skifte i utvelgelsen av kunstnere, fra nordiske kunstnere som allerede har markert seg internasjonalt, til lokale utøvere som gjennom programperioden har fått videreutviklet sitt nettverk og fått styrket sin kompetanse på feltet.

Produksjon og visning av kunstprosjekter vil variere både i format og uttrykk. Vi ser for oss en fleksibilitet som gjør at man kan dynamisk respondere på ideer som oppstår i møte mellom deltagere, eller velge og videreutvikle temaer de allerede jobber med. I noen tilfeller vil disse materialisere seg som visninger som del av museets ArtNights, eller som popup-visninger internt og eksternt. Vi ønsker å etablere en dynamisk og leken tilnærming til det som en relativt ny og innovasjonsdrevet del av kunstfeltet.

Talentutviklingen i denne delen av prosjektet ligger ikke kun i visningsmulighet for kunstnere i en museumsinstitusjon med Nordisk profil og gjennomslagskraft, men like mye i kompetanseutvikling og mulighet for å skape nettverksrelasjoner. Kjernen i programmet er bygget opp interesseområdet til den utvalgte kunstner. I forhold til dette vil vi hente inn relevant kompetanse hos kuratorer og forskere og gjennomfører åpne seminarer og workshops rundt valgt tematikk. Vi tror at disse vil være av interesse for et bredere kunstfelt også lokalt, gjennom å gi tilgang til førstehåndskunnskap og mulighet

til å bygge unike nettverk. Dette ser vi som en strategisk viktig del av talentutviklingen. Gjennom denne strukturen legges det til rette for at Nordic Interface skal være en dynamisk plattform for utvikling av nye kunstneriske uttrykk, og for at deltakerne skal få mulighet til å utvikle prosjekter som kan nå ut til et internasjonalt publikum.

Samarbeidspartnere og andre kompetansenettverk:

- Lumen Prize organisasjonen er en samarbeidspart med fokus på kunst og teknologifeltet som jobber internasjonalt for gallerier, museer og festivaler. Organisasjonen jobber som medprodusent på utstillinger og seminarer for å styrke internasjonale nettverk, fremme internasjonale kunstnere og kunstnerkollektiv som utforsker teknologi. Samarbeid med Lumen så langt har medført kontakt med V&A i London som har en større samling av digital kunst og et kuratorteam som jobber i feltet. Kunstsilo har tidligere hatt samarbeid om foredrag i kunsthistorie med kurator fra V&A, i digital kunsthistorie.
- Streaming Museum ved grunnlegger Nina Colosi, NYC. Har også et stort internasjonalt nettverk.
- Museum of Nordic Digital Art/Monda Museum, Digitalt Museum som forflytter seg. Fokus på Nordisk digital kunst.
- Filip Pais; Professor i digital kunst, base i London/Paris. Har undervist på NOROFF i Kristiansand i flere år, og samarbeidet med SKMU/ Kunstsilo på flere digitale prosjekter

Foreløpig årshjul Nordic Interface

Januar: Invitere et utvalg av nordiske kunstnere til å søke

Februar/ mars: Velge ut en eller flere kunstnere og deretter identifisere relevant kompetanse innen (eks kuratorer, forskere og teknologer) som blir en del av årets mentor og nettverksgruppe. Planlegge samlinger; kunstnerpresentasjoner og seminar/workshop. Gjennomføre første samling på Kunstsilo.

April/ mai: To dagers workshop med årets utvalgte kunstnere og deres mentorer og kjernetema på Kunstsilo. Åpent seminar med kunstnerpresentasjoner, panelsamtaler og eventuelle presentasjoner av relevant forskning.

Juni/Juli/August: Mentoroppfølging og prosjektutvikling.

September/ oktober: Workshop del to på Kunstsilo med kunstnere og deres mentorer og kjerneteam.

November: Visning av prosjekt på ArtNight Kunstsilo. To dagers workshop med årets utvalgte kunstnere og deres mentorer og kjernetema. Arrangere åpent seminar med kunstnerpresentasjoner, panelsamtaler og eventuelle presentasjoner av forskning.

Desember: Evaluering, avslutning.

Totalt budsjett for Kunstsilo sitt talentprogram.

Årlig budsjett for programmet vil totalt ha en ramme på 4 millioner, der Talent Norge bidrar med 1 million, Cultiva bidrar med 2 million og Kunstsilo bidrar med 1 million.

Budsjetteksempel for Nordiske Talenter per år – ramme 3 000 000 NOK) i tillegg en budsjettamme på 1 mill for Nordic Interface (NI) sporet.

Budsjettpost	Beløp (NOK)	Kommentar
Kunstnerhonorar	250 000	Økt kompensasjon til valgt kunstner
Utviklingsmidler / produksjonsstøtte	400 000	Større rom for ambisiøs produksjon
Soloutstilling Kunstsilo	600 000	Utstillingsproduksjon, transport, installasjon
Påfølgende utstilling nordisk museum	300 000	Frakt, forsikring og reise kunstner
Katalogproduksjon (ekskl. stilling)	120 000	Redaksjon, design, trykk, tekstbidrag
40 % stilling: prosjektledelse, foto & katalog	400 000	Årslønn inkl. sosiale kostnader
Formidlingsprogram	150 000	Pedagogiske opplegg, skoleprosjekter og publikumsaktiviteter
Workshop-samling	300 000	Reise, opphold, honorar til foredragsholdere, fasilitering.
Markedsføring & kommunikasjon	180 000	PR, digitale flater, visuell profil og lansering
Administrasjon & juryarbeid	150 000	Koordinering, honorar jury
Samling og workshop NI (3 x i året)	200 000	Reise og opphold, honorar kunstnere, Kurator, produsent, teknolog, forskere og studenter.
Seminar NI (2 x i året)	200 000	Reise opphold, admin, honorar panel og foredragsholdere.
Produksjon og visning NI	500 000	Honorar, produksjon, teknisk bistand.
Internasjonal Markedsføring & kommunikasjon NI	100 000	
Uforutsette kostnader/revisjon	150 000	Buffer
Totalt budsjett:	4 000 000 NOK	

Dato: 1. desember1. desember 2025
Saksnummer: 64/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Bevilgning Forsterke // Talentsatsing teknologi

Cultiva har som strategisk ambisjon å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft. I handlingsplanen er dette konkretisert til at man ønsker å gi muligheter til morgendagens talenter innen billedkunst, teknologi og idrett.

Administrasjonen har utforsket muligheter innenfor talentsatsing teknologi sammen med ledelsen av CreaTeME, ved Rytmask Institutt, Universitetet i Agder og med Kunstsilo. CreaTeME er et senter for fremragende utdanning (SFU) - [CreaTeME - Creative Use of Technologies in Music Education](#).

Talent Norge har vært med i samtaler om talentsatsing innen teknologi. De har ikke frie midler til å være med å finansiere en slik talentsatsing pr. nå, men ønsker å bli med i satsingen som strategisk partner med ambisjon om å bli finansiell partner etter hvert.

Styret i Cultiva har fortløpende blitt orientert om prosess og samtaler i styremøtene i henholdsvis 5. mai, 10. juni, 1. september og 4. november.

I styremøte 4. november 2025 konkluderte styret med at man ønsket å konkretisere talentsatsinger med hovedfokus på institusjoner/organisasjoner i Kristiansand som tilrettelegger for talentutvikling, og ikke støtte talentsatsing med hovedfokus på enkelttalenter. Cultiva ønsker å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft gjennom at talentfabrikkene er lokalisert i Kristiansand.

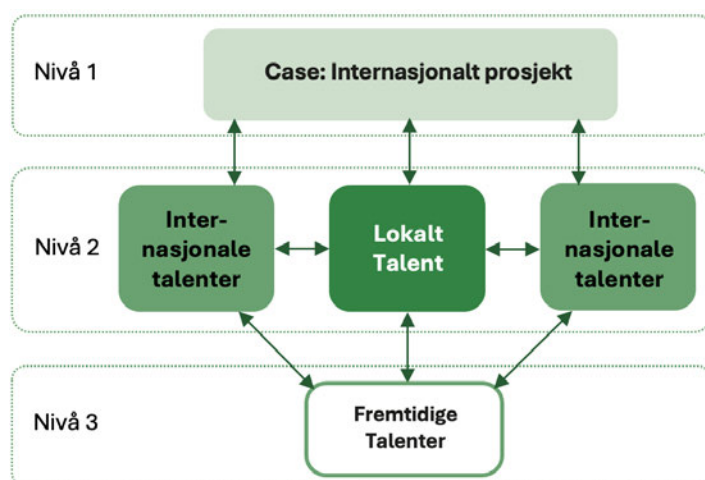
Det er UiA Rytmask ved CreaTeME som er søker av talentsatsing teknologi, med programmet CreaTeME Talent 2026-2030. Kunstsilo er partner, sammen med Talent Norge og flere andre.

CreaTeME Talent 2026-2030

CreaTeME Talent er et femårig talentutviklingsprogram der teknologi står sentralt i hvordan kunstneriske prosjekter kan utløse sitt internasjonale potensial, og samtidig forsterke den internasjonale posisjonen Kristiansand er i ferd med å få gjennom blant annet UiAs miljø ved Institutt for Rytmask Musikk (UiA Rytmask) og Kunstsilo. Programmet bygger bro mellom globale aktører, lokale topptalenter, internasjonale talenter i samme sjikt og fremtidige talenter, og utvikles case-by-case for å sikre relevans og kvalitet. Målet er å få deltakerne i CreaTeME Talent til å jobbe direkte med verdensledende praktikere.

Med CreaTeME Talent samles kunstnere, talenter og teknologer i et nytt talentutviklingsprogram som kombinerer intensive arbeidsperioder med lengre faser teknisk utvikling og kunstnerisk produksjon ment for et internasjonalt marked. Målet er å skape sterke kunstneriske produksjoner basert på ny bruk av teknologi, ny kunnskap om kreative prosesser og varige kompetanseløft, både for talentene og for sentrale kreative miljøer i Kristiansand. Prosjektene har internasjonale ambisjoner og aktiverer CreaTeME's nettverk, internasjonalt, nasjonalt og lokalt, slik at Kristiansand befester og øker sin internasjonale brand som en nytenkende by der kunstnere bruker teknologi på kreativt meningsfulle måter.

Talentsatsingen er basert på en case-by-casemodell i 3 nivåer, hvor hver gjennomføring i



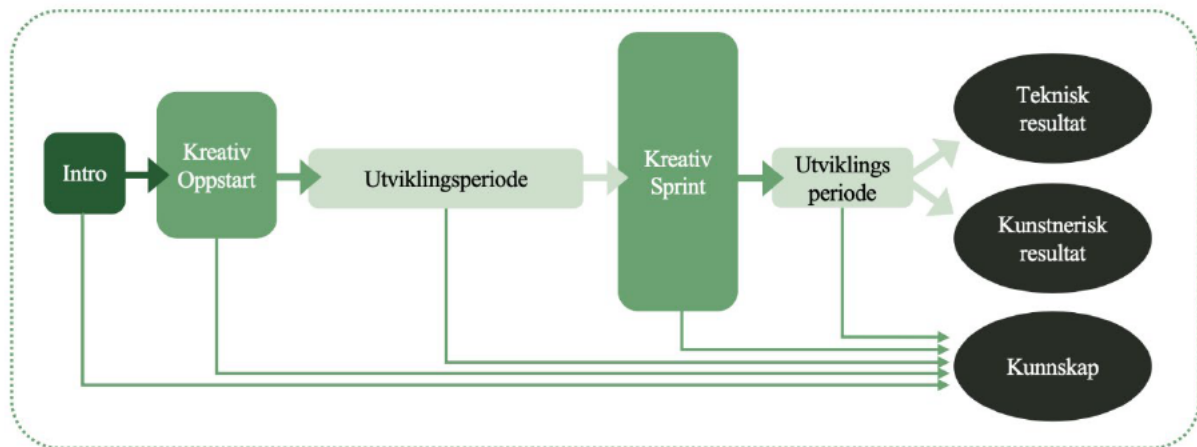
CreaTeME Talent formes rundt reelle, eksisterende internasjonale prosjekt i et samarbeid med global ekspertise, talent med nasjonal posisjon og fremtidige men mindre etablerte talent. CreaTeME har to konkrete initiativ av internasjonalt format som passer godt å kople mot nasjonale talent fra Kristiansand allerede i oppstart av programmet.

CreaTeME Talent har som ambisjon å løfte etablerte og anerkjente

norske aktører med virke i Kristiansand, inn i internasjonale nettverk og markeder.

Gjennomføringen av CreaTeME Talent er organisert som en trinnvis prosess som kombinerer intensive møter og arbeidsmetoder, målrettet utviklingsarbeid over tid, og tett samhandling mellom kunstnere, talenter og teknologer. Modellen vil måtte tilpasses hver enkelt case, men som utgangspunkt tjener følgende modell (som er mer detaljert beskrevet i søknaden):

1. Introduksjon (1 måned før kreativ sprint)
2. Kreativ oppstart (2 dager)
3. Utviklingsperiode (4 måneder)
4. Kreativ sprint (5 dager)
5. Kunstnerisk ferdigstillelse (2 måneder)



Indikatorer for måloppnåelse vil være

- graden av internasjonale prosjekter hvor Kristiansands lokale talenter bidrar i vesentlig grad, og i nye prosjekter som initieres i kjølvannet av talentenes deltakelse.
- Styrke Kristiansands posisjon som en kreativ og innovativ by med tiltrekningskraft på kreative prosjekt og -personer.
- økte studenttall og flere forskningsinitiativ som kopler kreative og teknologiske fag.

For 2026 er følgende budsjettoverslag beregnet:

Kostnad 2026	Per år	Finansiering Cultiva	Finansiering CreaTeME
Koordinering, stilling i ledelse	450000	250000	200000
Honorar nøkkelpersoner, innleie knyttet til oppgaver nasjonalt/internasjonalt	200000	200000	
Workshops i forbindelse med fysiske samlinger: <i>Intro/kreativ oppstart/kreativ sprint.</i>	400000	300000	100000
Produksjon (innkjøp av tjenester, utvikling av kunstnerisk produkt) <i>Utviklingsperiode/kunstnerisk ferdigstilling</i>	900000	900000	
Formidling og kommunikasjon <i>Kristiansand/Internasjonalt/forskning</i>	600000	350000	250000
Totalt	2.550.000	2.000.000	550.000

Administrasjonen vurdering

Administrasjonen vurderer CreTeMe Talent 2026-2030 å være et solid talentprogram, som vil by på gode muligheter til å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft gjennom at talentfabrikk innen musikk/kunst og teknologi er lokalisert i byen. Det nettverket som aktiveres rundt UiA Rytmask, er av høy internasjonalitet. Det som er særlig interessant fra et Cultiva-perspektiv, er at CreaTeME Talent vurderer at flere etablerte norske aktører med virke i Kristiansand innehar en så høy kvalitet at de er klare for å ta stedet fra betydelige nasjonale posisjoner til internasjonale nettverk og markeder.

Det står ikke nevnt antall på aktuelle talentutviklinger, for disse vil variere fra case til case. Men det som beskrives, er noe som flere av programmene innen Talent Norge fremhever som vesentlig og av høy verdi – nemlig at man utvikler nettverk mellom talenter som får arbeide sammen. I et av de aktuelle casene som vurderes, er det snakk om at flere lokale aktører i Kristiansand er aktuelle på både nivå 2 og 3.

Administrasjonen har fått muntlig informasjon om detaljer knyttet til to av de konkrete casene som nevnes som aktuelle å starte opp med. Rytmask Institutt ved UiA har fått unntak i konfidensialitetskontrakten til å fortelle muntlig om hva disse består av – slik at administrasjonen i Cultiva skal kunne vurdere substansen i søknaden. Styremedlemmer har mulighet til å få samme informasjon, muntlig overbragt, ved forespørsel.

Administrasjonen vurderer at styrets ønske om å konkretisere talentsatsinger med hovedfokus til institusjoner/organisasjoner i Kristiansand som tilrettelegger for talentutvikling ivaretas i stor grad gjennom Rytmask Institutt ved Universitetet i Agder sin søknad CreaTeME Talent.

Administrasjonen ville vurdere det som svært positivt om Talent Norge blir med som finansiell partner, når friske midler blir tilgjengelig. Men det er også av stor verdi at de engasjerer seg strategisk. Det har vært uttrykt at Talent Norge vil trekke inn relevante ressurser fra sine nettverk til talentsatsingen, samt legge relevante samlinger og aktiviteter til Kristiansand.

Administrasjonens innstilling er at Cultiva bør inngå samarbeid med Rytmask Institutt ved Universitetet i Agder om talentutviklingsprogrammet CreaTeME Talent, og bevilge 2 millioner kroner til aktiviteter i 2026. Det er positivt at UiA selv er med å delfinansiere talentsatsingen, og budsjetteringen for 2026 virker som fornuftig bruk av Cultivas midler.

Tilsagn om midler gis for ett år av gangen, og en eventuell videre medvirkning vil være betinget av utviklingen i prosjektet og at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektinvesteringer. Årlig rapportering må sendes inn hvert år, med plan for videre prioritering neste år. Denne legges frem for styret, som grunnlag for vedtak. Manglende rapportering eller gjennomføringsevne vil kunne føre til avslutning av programmet.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret ønsker å inngå samarbeid med Rytmisk Institutt ved Universitetet i Agder om talentutviklingsprogrammet CreaTeME Talent 2026-2030. Det bevilges 2 millioner kroner til aktiviteter i 2026.
- 2) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtale med prosjektet basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.
- 3) Tilsagn om midler gis for ett år av gangen, og en eventuell videre medvirkning vil være betinget av utviklingen i prosjektet og at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektinvesteringer.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: 1) Vedlegg Søknad CreaTeME Talent

CreaTeME Talent 2026-2030

Universitetet i Agder, Institutt for Rytmisk Musikk

CreaTeME – Senter for fremragende Utdanning

CreaTeME Talent er et femårig talentutviklingsprogram der teknologi står sentralt i hvordan kunstneriske prosjekter kan utløse sitt internasjonale potensial, og samtidig forsterke den internasjonale posisjonen byen er i ferd med å få gjennom blant annet UiAs miljø ved Institutt for Rytmisk Musikk (UiA Rytmisk) og Kunstsilo. Programmet bygger bro mellom globale aktører, lokale topptalenter, internasjonale talenter i samme sjikt og fremtidige talenter, og utvikles case-by-case (se under) for å sikre relevans og kvalitet. Målet er å få deltakerne i CreaTeME Talent til å jobbe direkte med verdensledende praktikere.

Med CreaTeME Talent samler UiA Rytmisk kunstnere, talenter og teknologer i et nytt talentutviklingsprogram som kombinerer intensive arbeidsperioder med lengre faser teknisk utvikling og kunstnerisk produksjon ment for et internasjonalt marked. Målet er å skape sterke kunstneriske produksjoner basert på ny bruk av teknologi, ny kunnskap om kreative prosesser og varige kompetanseløft, både for talentene og for sentrale kreative miljøer i Kristiansand. Prosjektene har internasjonale ambisjoner og aktiverer CreaTeME's nettverk, internasjonalt, nasjonalt og lokalt, slik at Kristiansand befester og øker sin internasjonale brand som en nytenkende by der kunstnere bruker teknologi på kreativt meningsfulle måter.

Prosjektet har som mål å utnytte den posisjonen UiA Rytmisk har fått internasjonalt innen kreativitet og teknologi, gjennom CreaTeME, MishMash og Kristiansand Roundtable Conference (KRC). Målet er å bruke posisjonen til å aktivere nettverk gjennom caser, som koples på lokale talenter og forankres i lokale miljø, undervisning og forskning. En case representerer en mulighet for kreativ og teknologisk innovasjon på et internasjonalt marked. I samarbeid med Case, vil CreaTeME jobbe med internasjonale ressurser, talenter og teknologer for å løse spesifikke teknologiske utfordringer, sammen med lokale talenter.

CreaTeME Talent jobber casebasert og bruker «snowballing» metodikk, altså at vi bygger på muligheter som oppstår fra den posisjonen CreaTeME har fått og vil fortsette å bygge gjennom pågående og nye prosjekt. Programmet inngår i prosjektporteføljen til CreaTeME som representerer en vesentlig samlet kapital (økonomi, kompetanse og nettverk), og som gjøre at midlene kan dra nytte av stordriftsfordeler, og dermed få størst mulig utbytte av investeringene. Programmet vil koordineres av en dedikert person og CreaTeME vil opprette en egen arbeidspakke for CreaTeME Talent, slik at koordinator er tett koplet på senterets ledelse.

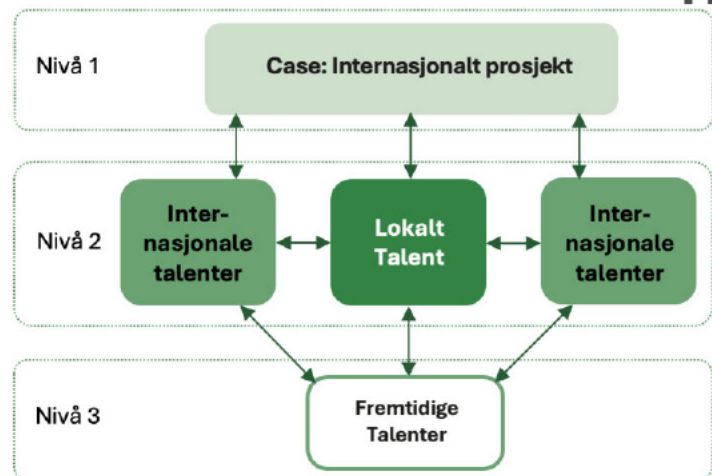
CreaTeME Talent vil søke dialog og samarbeid med Kunstsilo rundt prosjekt og arrangement. Kunstsilo er en viktig institusjon i Kristiansand og en aktør som løfter digitale problemstillinger og potensial som er nært knyttet til CreaTeME Talent. Vi vil også dra nytte av aktiviteter og nettverk gjennom MishMash – Senter for KI og kreativitet.

Case-by-case-modell i 3 nivåer

Nivå 1: global ekspertise

Hver gjennomføring i CreaTeME Talent formes rundt reelle, eksisterende internasjonale prosjekter (case) som gir deltakerne direkte erfaring med samarbeid, produksjon og eksponering i høyprofilerte internasjonale nettverk. Gjennom nettverkene CreaTeME, MishMash og Kunstsilo nå har tilgang til er det rimelig å anta at det vil bli et jevnt tilfang av prosjekter på høyt internasjonalt nivå som vi kan knytte programmets talenter til.

CreaTeME jobber med flere initiativ som har potensial til å bli en internasjonal case i første eller andre runde av prosjektet. Vi er blitt kontaktet av Norske, Europeiske og Amerikanske aktører som har levert og leverer digital kunst på høyeste internasjonale nivå og som søker mulig samarbeid med oss. Grunnet konfidensialitets kontrakt kan ikke detaljer deles, men vi kan bekrefte at vi er i samtaler med to initiativ som i begge tilfeller har solgt musikk/film/tekniske løsninger over hele verden og som kan betegnes som svært gjenkjennelige navn og titler. I disse tilfellene er det snakk om en spennende og innovativ teknologisk dimensjon som treffer meget godt med CreaTeME Talent. På forespørsel kan søker formidle muntlig hva dette gjelder, mer konkret.



Nivå 2: talentene

Til hver case vil det kobles på talenter som har en etablert nasjonal posisjon innen sitt virke. Antallet talenter som kobles på vil tilpasses hver enkelt case, men vil bestå av en kombinasjon av lokale talenter og internasjonale talenter på tilsvarende nivå, som skal samarbeide med case-prosjektet og med hverandre. Målet er å skape et team av talenter som kan utfordre og inspirere hverandre, samtidig som det styrker deres egne internasjonale forbindelser og nettverk.

Vi ser også for oss å ha en dimensjon til, som går på utvikling av teknologi-talenter. Her kobles unge teknologi-talent til erfarne «teknologi-nerder» fra hver case, for å sikre kompetanseutvikling og erfaringsoverføring.

Nivå 3: fremtidige talenter

En sentral del av programmet er inkluderingen av yngre og mindre etablerte talenter og studenter i Kristiansand. Disse kan kobles på prosjektene som assistenter eller medprodusenter, alt etter kompetanse og relevans. Dette gir varig kompetanseoverføring, og sikrer lokal forankring og bidrar til fremtidig talenttilfang. Vi vil integrere kompetanse-overføringen i undervisning ved UiA Rytmisk gjennom både de utøvende fagene og Music Business and Management.

Samarbeid: Kunstsilo, Music Tech Europe¹, Music Norway, Kraftverk, Talent Norge.

CreaTeME Lab: prosjektet inngår som en del av programmeringen for Lab'n i Kraftverk, og som CreaTeME's program for artists in residence.

¹ Music Tech Europe er en sammenstilling av Europeisk aktører som jobber i skjæringsfeltet musikk og teknologi. CreaTeME har allerede et samarbeid med dem og har to store forskningssøknader som vi avventer svar på. <https://musictech.eu/>

Rekruttering

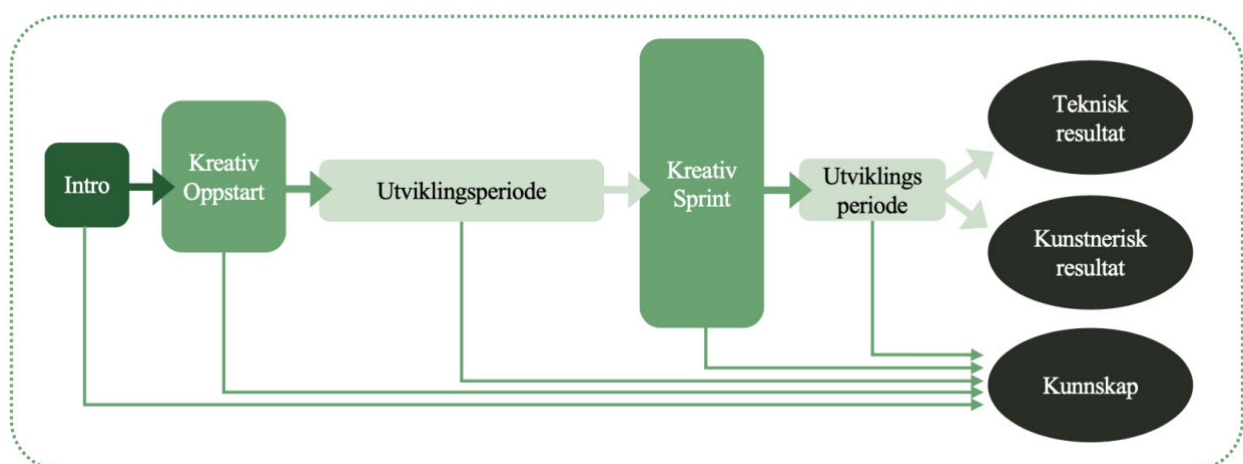
CreaTeME Talent skal løfte etablerte norske aktører med sitt virke i Kristiansand, som allerede har betydelig nasjonal anerkjennelse, inn i internasjonale nettverk og markeder. Programmet velger å ikke ha åpne utlysninger hvor man kan søke inn sine prosjekter og hvor CreaTeME Talent begrenses til å være en tilskuddsforvalter. Noe slik ville kreve en viss organisasjonsform, kompetanse og struktur som CreaTeME og UiA Rytmask ikke har på plass. Snarere ønsker CreaTeME Talent å operere mer i tråd med profesjonelle talentutviklingsmodeller, hvor man aktivt søker samarbeid med pågående eller kommende prosjekter og etablerte talenter. En slik modell er mer i tråd med hvordan management, plateselskap, museer og gallerier operer, altså hvor man kuraterer talentsatsing ut fra den kapitalen man har (økonomi, kompetanse og nettverk). Det krever tettere dialog med talenter og med feltet, og det krever langt mer eierskap fra CreaTeME Talent's side.

Prosjektet tar som mål også å utfordre tradisjonelle rekrutteringsutfordringer knyttet til mangfold og representasjon både i rekruttering av artister og talenter, og med det bygge videre på arbeidet som er gjort gjennom CreaTeME og *Diversity in Music*-prosjektet (DIM)². CreaTeME's arbeidspakke 5 har jobbet med hvordan teknologi kan forsterke eller bygge ned strukturelle hindre for økt mangfold. DIM er et slikt initiativ, som videreføres ut CreaTeMEs finansiering og som innebærer tett samarbeid med Malmö Academy of Music og danske Royal Academy of Music.

Initiativer for CreaTeME Talent kan oppstå enten internt hos UiA Rytmask, CreaTeME, Kunstsilo, Kraftverk eller gjennom eksterne nettverk eller blant samarbeidspartnere hvor initiativ dukker opp som innebærer en mulighet for prosjekt. CreaTeME Talent vil i så fall igangsette en prosess som bygger på at følgende dimensjoner er til stede: (1) *internasjonal mulighet*, (2) *lokale talenter* som er i posisjon til å dra nytte av mulighet, samt (3) *forankring i lokale miljø* som kan forvalte og bygge på erfaring og nettverk. Utvelgelsen skjer gjennom en faglig komité bestående av relevant(e) kunstner(e), teknologisk ekspertise og leder for programmet.

Gjennomføring

Gjennomføringen av CreaTeME Talent er organisert som en trinnvis prosess som kombinerer intensive møter og arbeidsmetoder, målrettet utviklingsarbeid over tid, og tett samhandling mellom kunstnere, talenter og teknologer. Gjennomføringsmodellen er kun et utgangspunkt, og må naturligvis tilpasses hver enkelt case, ettersom hver case vil være et etablert og pågående prosjekt i høy fart. Modellen vil likevel være et utgangspunkt som bidrar til fremdrift, kontinuitet og faglig fordypning.



² <https://www.uia.no/english/about-uia/faculty/fine-arts/research/dim/>

1. **Introduksjon (1 måned før kreativ sprint)**
 Artister og talenter møtes digital og blir litt kjent, blir presentert med utfordringen/casen, og skaper en felles forståelse av hva den innebærer.
2. **Kreativ oppstart (2 dager)**
 Artistene og talentene samles fysisk for to intensive arbeidsdager der de blir kjent, diskuterer den aktuelle utfordringen/casen, lager fremdriftsplaner, og eventuelt utvikler og tester nye kunstneriske metoder eller tekniske prototyper. Teknisk kompetanse kobles på ved behov.
3. **Utviklingsperiode (4 måneder)**
 Etter oppstarten, arbeider talentene over flere uker/måneder med både teknisk utvikling og kunstnerisk idéutforming, i jevnlig dialog med kunstneren. Her kan også flere ressurser kobles på ved behov, f.eks. teknisk eller kunstnerisk ekspertise.
4. **Kreativ sprint (5 dager)**
 Artistene og talentene samles fysisk for fem intensive arbeidsdager i Kristiansand der de arbeider kunstnerisk sammen, og bruker og videreutvikler de kunstneriske metodene eller tekniske prototypene som har blitt etablert i utviklingsperioden. I (deler av) disse dagene åpnes det for at lokale talenter/interessenter kan følge prosessen. Disse bidrar med dokumentasjon, datainnsamling og tekniske oppgaver, samtidig som de får en verdifull læringsarena som sikrer lokal kunnskapsoverføring.
5. **Kunstnerisk ferdigstilling (2 måneder)**
 Etter 5-dagers sprinten fullføres det kunstneriske arbeidet til en ferdig konsert/produksjon/installasjon etc.

Kunnskapsutvikling

Alle involverte dokumenterer og reflekterer egne kreative prosesser. Dette gir både faglig refleksjon og et verdifullt grunnlag for forskning. Hvert talent skal levere en avsluttende refleksjon over egen utvikling og prosess, i et format som er tilpasset dem det kan være relevant for, slik at ny kunnskap spres på en effektiv måte. Forskere fra UiA vil bruke materialet i forskning.

Formidling

Formidlingen sørger for at kunstneriske resultater, metoder og erfaringer fra programmet deles bredt og strategisk. Gjennom visninger, workshops og internasjonal eksponering aktiveres nettverkene rundt både case-prosjektet, talentene, Kristiansand og CreaTeME, samtidig som kunnskapen tilbakeføres til lokale miljøer og styrker det videre talenttilfanget.

- **Visning i Kristiansand**
 Artist og talent har visning i fellesskap i Kristiansand på en egnet venue, avhengig av kunstform.
- **Workshop/masterclass i Kristiansand**
 Talent (ikke artist) har workshop i Kristiansand pluss minst to andre byer i Norge, der erfaringer fra prosessen videreformidles. Her brukes CreaTeME og MishMash sine nettverk.
- **Visning internasjonalt**
 Artist og talent har visning i fellesskap internasjonalt, der artistens nettverk aktiveres. I forbindelse med denne visningen holdes også en felles workshop/masterclass med både artist og talent. Dette kan kombineres eller gjøres i samarbeid med CreaTeME og MishMash sitt internasjonaliseringsarbeid.
- **Forskning**
 Forskningsresultater fra prosessene presenteres på internasjonale konferanser og publiseres internasjonalt gjennom anerkjente forlag og journaler.

Kobling til andre initiativer

- Kraftverk sin lyd-lab blir hjertet i den kunstneriske og tekniske utviklingen.
- Aktiviteter vil kunne kobles på mange av arbeidspakkene i MishMash og CreaTeME.
- Mange viktige visningsarenaer i Kristiansand, enten for sluttresultatene eller for prosessene:
 - o Kilden
 - o Kunstsilo
 - o Kraftverk
 - o Punkt live-sessions
 - o Lumen Prize

Indikatorer for måloppnåelse

Resultatoppnåelse kan spores i graden av internasjonale prosjekter hvor Kristiansands lokale talenter bidrar i vesentlig grad, og i nye prosjekter som initieres i kjølvannet av talentenes deltakelse.

Vi forventer at CreaTeME Talent vil ha en positiv effekt på Kristiansands posisjon som en kreativ og innovativ by med tiltrekningskraft på kreative prosjekt og -personer.

Vi regner med å se en positiv effekt på økte studenttall og flere forskningsinitiativer som kopler kreative og teknologiske fag.

Budsjett (per år)

Det er naturlig at budsjettet endrer seg noe fra år til år, men anslag for 2026 er skissert i det følgende:

Kostnad 2026	Per år	Finansiering Cultiva	Finansiering CreaTeME
Koordinering, stilling i ledelse	450000	250000	200000
Honorar nøkkelpersoner, innleie knyttet til oppgaver nasjonalt/internasjonalt	200000	200000	
Workshops i forbindelse med fysiske samlinger: <i>Intro/kreativ oppstart/kreativ sprint.</i>	400000	300000	100000
Produksjon (innkjøp av tjenester, utvikling av kunstnerisk produkt) <i>Utviklingsperiode/kunstnerisk ferdigstilling</i>	900000	900000	
Formidling og kommunikasjon <i>Kristiansand/Internasjonalt/forskning</i>	600000	350000	250000
Totalt	2.550.000	2.000.000	550.000

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 65/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Bevilgning Forsterke // Møteplasser

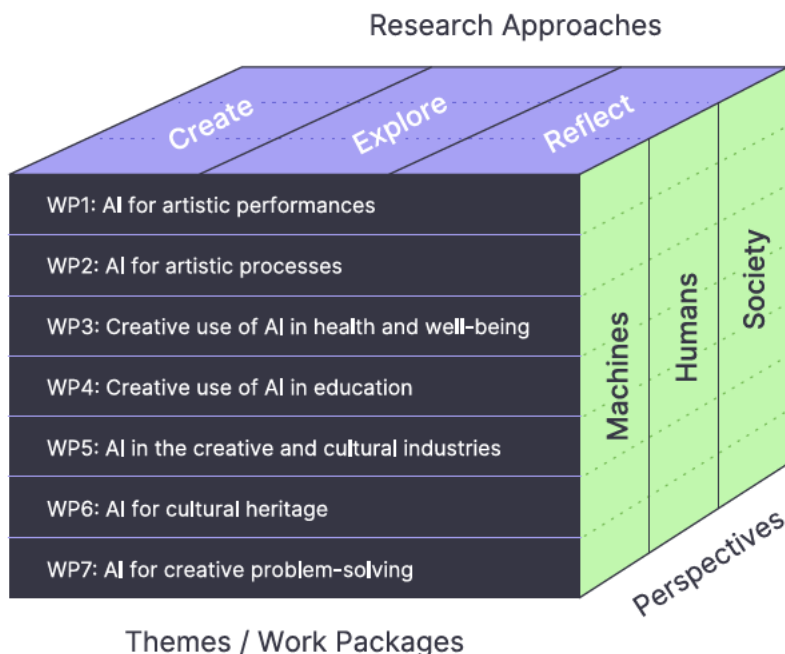
Under programområdet «Forsterke» i strategien «Cultiva gir skaperkraft» står det at Cultiva skal forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft. En måte å gjøre dette på er å 'løfte møteplasser som fremmer samarbeid', som er spesifisert i handlingsplanen med: 5 mill. årlig, strategisk satsing inntil 5 år.

I styremøtet 15. september ba styret administrasjonen å operasjonalisere programområdet Forsterke//Møteplasser, og ba særlig om kartlegging av om det er relevante kontaktpunkter mellom MishMash – Center for AI & Kreativitet og partnere i Kristiansands satsinger og Cultivas strategi. Kartleggingen viste at det er flere relevante kontaktpunkter – se sak 54/25, fra styremøtet 17. november. Styret ba derfor administrasjonen konkretisere en satsing under Forsterke//Møteplasser basert på drøftelsene i styret og forslag til modell som utarbeides av ledelsen av MishMash og de ikke-akademiske partnere i Kristiansand.

Modell for møteplass som fremmer samarbeid

MishMash er et norsk forskningssenter som har formål å utforske skjæringspunktet mellom kunstig intelligens (KI) og kreativitet. Senterets primære mål er å skape, utforske og reflektere over KI for, gjennom og i kreative praksiser.

MishMash er et stort konsortium med en tverrfaglig og tverrsektoriell gruppe forskere fra humaniora, samfunns- og naturvitenskap, design og ingeniørfag og utøvere fra ulike kunstretninger. Senteret er organisert i en kubemodell med syv arbeidspakker, og for å sikre samarbeid på kryss og tvers er aktivitetene også knyttet til de tre sammenkoblede forskningstilnærmingene skape, utforske og reflektere.



MishMash starter formelt desember 2025, og målet er å skape et levende, virtuelt forskningsmiljø, med ulike typer nettmøter og seminarer. De vil organisere offentlige workshops, nettverksarrangementer og legge til rette for etter- og videreutdanningsaktiviteter. To ganger i året vil de arrangere fysiske samlinger med alle involverte hvor det blir både forelesninger og kunstneriske produksjoner og utstillinger. I søknaden står det at flere ikke-akademiske partnere vil være involvert, og MishMash vil lage ulike møteplasser for andre som ønsker å bli med i nettverket og delta i relevante aktiviteter.

Modell for Møteplass MishMash Kristiansand

Etablering av «Møteplass MishMash Kristiansand» som nav for utforskning av KI i kunst- og kulturprosjekter blant de ikke-akademiske partnerne i MishMash.

2026 vil være oppstartsår hvor hovedfokus er å bygge grunnlaget for en møteplass som fungerer slik at partnerne i Kristiansand får

- utviklet og igangsatt gode prosjekter som adresserer/løser eksisterende utfordringer gjennom bruk av KI
- tilgang til kompetansen som finnes i MishMash
- en arena for å utvikle samarbeid og utveksle erfaringer og kompetanse rundt KI
- seminarer/arrangementer i Kristiansand med relevante tema rundt KI
- tilstedeværelse i relevante nettverk utenfor Kristiansand, for å kople og utvide hverandres nettverk
- mulighet til å utløse ressurser fra MishMash, gjennom å kople relevante prosjekt til ulike arbeidspakker/forskningsaktiviteter
- anledning til å delta i relevante forskningsprosjekt som spinn-offs fra MishMash – for eksempel forsknings- og innovasjonsprosjekt i NRF/EU.

Det etableres et «Samarbeidsfora Møteplass MishMash Kristiansand» som samler alle de ikke-akademiske partnerne fire ganger i året. Formålet med samarbeidsforumet er å fremme samarbeid, erfaringsutveksling, temasamlinger, kompetanseheving mm. Alle som jobber med de relevante KI-prosjektene må delta, men samarbeidsarenaen vil være åpen for ytterligere aktører som partnerne ønsker at skal delta. Lederne for de ikke-akademiske partnerne møtes minst 1 gang pr. år.

UiA v/ MishMash vil ha programledelse og den faglige oppfølgingen av underliggende prosjekter, og vil være kontraktspartner med Cultiva. Prosjektleder ansettes på UiA, og skal være en del av ledelsen både i MishMash og CreaTeMe. Det vurderes som vesentlig at prosjektledelse er en vitenskapelig stilling med 1. kompetanse for å ha tilstrekkelig tyngde inn mot MishMash-forskerne. Men like viktig vil det være at denne 1. kompetansen har personlig egnethet til, kunnskap og interesse for å kople forskningsaktører og -aktivitet med ikke-akademiske aktører og -aktivitet. Prosjektleders arbeidsoppgaver kan være:

- kontaktperson for de ikke-akademiske partnerne som sørger for oppdatert oversikt over status relevante KI-prosjekt
- koble forskningsressurser i MishMash til behov hos de ikke-akademiske partnerne
- programmere og koordinere «Samarbeidsfora Møteplass MishMash Kristiansand»
- arbeide for å lande relevante KI-arrangement i Kristiansand og bistå med programmering når dette skjer
- bistå med søknadsutvikling for/med ikke-akademiske partnere i Kristiansand ved relevante utlysninger i Norges Forskningsråd og/eller EU (Creative Europe, Horizon m.m.).

Det vil være et mål å inkludere flere relevante ikke-akademiske partnere fra Kristiansand, som kan og vil delta. Dette vil eventuelt bli relevant etter at 'Møteplass MishMash Kristiansand' har funnet form med eksisterende partnere, og at disse er godt koplet til forskningspartnere og -aktiviteter i MishMash.

Til denne saken har Cultivas administrasjon hatt rollen som sekretariat på møtene med MishMash og de ikke-akademiske partnerne (hvorav Cultiva er en), for å konkretisere en satsing basert på modell utarbeidet av ledelsen av MishMash og de ikke-akademiske partnerne i Kristiansand.

Cultiva sin fremtidige rolle i 'Møteplass MishMash Kristiansand' vil være på lik linje med alle prosjekt som stiftelsen gir støtte til: kontraktspartner som utarbeider, signerer og følger opp samarbeidsavtale, vurderer fremdrift og resultatoppnåelse, og foretar utbetalinger i henhold til samarbeidsavtale.

Tilsagn om midler gis for ett år av gangen, og en eventuell videre medvirkning vil være betinget av utviklingen i prosjektet og at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektinvesteringer. Årlig rapportering må sendes inn hvert år, med plan for videre prioritering neste år. Denne legges frem for styret, som grunnlag for vedtak. Manglende rapportering eller gjennomføringsevne vil kunne føre til avslutning av programmet.

Testbed forskningsaktivitet

Det er gjennomført en kartlegging hos alle de ikke-akademiske partnerne over:

- relevante KI-prosjekt de har pågående
- hvilke KI-prosjekter de har ønsker/behov for fremtiden
- samt hvilke arrangement som er mest relevante fra deres ståsted

Deretter har de ikke-akademiske partnerne prioritert hvilke aktiviteter de ønsker å starte med, og vurdert om det er overlappende aktiviteter mellom de ulike partene. Det er det!

Vedlagte oversikt viser prosjektittel på de prioriterte pågående prosjektene. I kartleggingen er gjort langt mer omfattende med spesifikke KI-utfordringer knyttet til både pågående og fremtidige prosjekt, interne/eksterne ressurser og kompetansebehov. Det har vært diskutert hvilke arbeidspakker som er mest relevante, både for pågående prosjekt og fremtidige. Det første året er det valgt å prioritere følgende:

MISHMASH	KRISTIANSAND DYREPARK	KILDEN TEATER- OG KONSERTHUS	KUNSTSILO	VEST- AGDERMUSEET	PUNKT- FESTIVALEN
NÅVÆRENDE PROSJEKT					
WP1: AI for artistic performances	IRL GAMING Ny attraksjon og målgruppe				Live Sampling Sessions
WP2: AI for artistic processes	JULIUS VFX Digital dyrepasser KUT AI VMF 25		Lumen Price Award – AI som praksis	Rusleturer 2.0 Levende by-historie for alle	
WP3: Creative use of AI in health		Simulatanoversettelse av forestillinger			
WP4: Creative use of AI in education	Alle prosjekt og aktiviteter har koplinger til WP4 og utdanningsaktivitet på UiA - kople på studenter til alt!!				
WP5: AI in the CCI's	AIM: multiformat INNSIKT: maskinlæring PREDIKSJON: gjestebesøk	AI drevet Media Asset Management system Intelligent, kontinuerlig oppdatert oppslagsverk og rådgiver for kunstneriske virksomheter	Publisere digitalt – fra kunstverk til algoritme Formidle digital samling A/V guide	History Lab Ki-generert historie-formidling History Lab - phd Metadata-generering: digitalt bildemateriale	
WP6: AI for cultural heritage					
WP7: AI in creative problem-solving	Det vil kreves mer bestillingskompetanse og modning av problemstillingene for å iverksette aktivitet inn mot WP7. Dette antas å bli mer aktuelt inn mot år 2 og videre.				

Særlig Kilden teater- og konserthus, Kunstsilo og Vest-Agdermuseet har overlappende prosjekter som adresserer forskningsutfordringer i WP 5 og 6, og foreslås derfor å sees i sammenheng.

Alle titlene som er oppført i rødt, er prosjekter som fikk tildeling fra Cultiva Teknologi høsten 2025. Slik egenfinansiering vil kunne utløse forskningsmidler fra MishMash, i tillegg til forskningsressurser. Dette er prosjekter som er modne, og vil derfor presenteres inn i MishMash som kandidater til testbeds for forskningsaktivitet.

Årshjul arrangement 2026

På grunn av at 2026 er første år, både for MishMash og for satsingen 'Møteplasser MishMash Kristiansand', har partnerskapet vektlagt å dele nettverk i de mest relevante arrangement. Dette ansees som viktig for å legge grunnlag for økt samarbeid. I tillegg har det vært identifisert hvilke arrangement og konferanser man på sikt bør arbeide med å få lagt til Kristiansand, for å synliggjøre og fremvise KI-forskning og implementeringer.

Gjennom to arbeidsmøter med alle partnere, samt kartleggingsarbeid hos den enkelte partner, er det identifisert tre konferanser i Kristiansand som bør prioriteres det første året:

- Åpningskonferanse MishMash, september, Kilden/Kunstsilo
- Lumen Prize Award, oktober/november, Kunstsilo
- Kristiansand Roundtable Conference (KRC), 5.-6. november

At åpningskonferansen i MishMash legges til Kristiansand høsten 2026, vil være den beste måten å gjøre forskerne fra de ulike arbeidspakkene kjent med de ikke-akademiske partnerne fra Kristiansand. Det vil programmeres aktiv deltakelse fra de ikke-akademiske partnerne fra Kristiansand gjennom at disse blir venues og/eller case'er som presenteres i konferansen.

Rundebordskonferansen og Lumen Prize Award er store, internasjonale nettverk som henholdsvis UiA og Kunstsilo har knyttet til seg, arbeidet frem over tid og koplet til Kristiansand. Dette er svært relevante nettverk for MishMash, og i forbindelse med 'Møteplass MishMash Kristiansand' vil nettverkene aktiveres for alle de ikke-akademiske partnerne og deres KI-satsinger.

I tillegg vil følgende arrangement i Kristiansand vektlegges og prioriteres gjennom å bidra til 'state-of-the-art' KI-programmering. Til den første vil det særlig være Punktfestivalen som bidrar. Både MishMash-forskere og de ikke-akademiske partnerne i Kristiansand vil være relevante bidragsytere til programmet for TechPoint Art:

- Creative Synergies 23.-27. februar, Kraftverk
[Creative Synergies 2026 - CreaTeME - Creative Use of Technologies in Music Education](#)
- TechPoint Art 16-17. september, Kilden teater- og konserthus

[Techpoint 2026 - Norges ledende tech & næringslivskonferanse](#)
[Techpoint Art - Techpoint 2026](#)

Av nettverksarenaer utenfor Kristiansand anser aktørene det mest toneangivende stedet å være:

- Arts Electronica, 9.-13. september, Linz

Det er en ambisjon om å programmere et eget panel til denne konferansen, for å bruke det til å synliggjøre 'Møteplass MishMash Kristiansand' og aktivere nye partnerskap. I tillegg vil det være arenaer som er aktuelle for deler av partnerskapet.

Samarbeidsfora for alle de ikke-akademiske partnerne skal gjennomføres fire ganger i året, helt konkret januar/april/august/november i 2026. Møtene gjennomføres på Kraftverk, som vil være hovedkontor for 'Møteplass MishMash Kristiansand'. Deler av disse møtene vil kunne være åpne for aktører utenfor

Budsjett 2006

Aktivitet	Budsjett 2026
Prosjektleder MishMash Kristiansand - vitenskapelig stilling med 1. kompetanse	1 300 000
Samarbeidsfora Kraftverk - f.eks. møtekostnader, honorar eksterne ressurser, reise mm	400 000
Kommunikasjon og rekruttering: Formidle styrken i Kristiansand til studenter, talenter og ansatte - Innholdsproduksjon f.eks. film/foto/animasjon/KI-produksjon - Spredning some, nettsider, presentasjoner, redaksjonelt	400 000
Nettverksaktivitet og arrangementer - Åpningskonferanse MishMash september 2026 - Reisekostnader/tilstedeværelse nettverksarenaer - Lumen Prize nettverket - Round Table Conference nettverket	500 000 500 000 500 000 500 000
Testbed forskningsaktiviteter ikke-akademiske partnere Kristiansand - Utforsking, utprøving, utvikling - Pilotering, testvisning - Datafangst og analyse - Implementering, skalering	900 000
Sum	5 000 000

Dette er budsjett for oppstartsåret 2026. Prioriteringer for kommende år vil variere, og plan for neste år vil bli presentert i årlig statusrapport med søknad for neste år.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret ønsker å inngå samarbeid med Universitetet i Agder om «Møteplass MishMash Kristiansand». Det bevilges kr 5 millioner til aktiviteter i 2026.
- 2) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtale med prosjektet basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.
- 3) Tilsagn om midler gis for ett år av gangen, og en eventuell videre medvirkning vil være betinget av utviklingen i prosjektet og at Cultiva har tilgjengelige midler til prosjektinvesteringer.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Dato: 1. desember 2025
 Saksnummer: 66/25
 Til: Styret
 Møtedato: 8. desember 2025
 Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Fleksibel//Cultiva Ekspress 08.12.25

I strategien 'Cultiva gir skaperkraft 2025-2030', står det at Cultiva skal være åpen for nye og uforutsette ideer og prosjekter. Vi tar derfor alltid imot søknader som faller utenfor strategi, men innenfor formålet.

I handlingsplanen, som ble vedtatt på styremøtet i februar 2025, understrekes det at formålsutlysninger inkluderer hurtigbehandlingsordningen for småsøknader 'Cultiva Ekspress' som videreføres ut 2025 – og evalueres i desember 2025.

Administrasjonen innstiller til hvert styremøte inntil 13 søknader innenfor en ramme på kr 390 000. Utlysningstekst vedlegg 1.

Søkningen til Fleksibel//Cultiva Ekspress 08.12.25

Det kom inn 9 søknader med et totalt søknadsbeløp på kr 219 500 innen fristen 24. november 2025.

Oversikt over alle søknadene som kom inn:

Søknads-nr:	Søker	Tittel	Søknads-sum
2025/476	Posebyhaven AS	Backstage Posebyhaven Scene	30 000
2025/477	Agder Americana	Contrykveld på Handverkeren med Steffen Jakobsen og Country Cult	11 500
2025/478	AdHoc Knøs Production	DEPRESSION – The musical	30 000
2025/479	Midt-Agder Friluftsråd	Adventskonsert i skogen	18 000
2025/480	Team Sør	Kvalifisere for internasjonal deltakelse	30 000
2025/481	Vardeteateret Sør	Alt jeg husker	30 000
2025/482	Kunstgavekortet AS	Kunst- og håndverksutsalg før jul – butikkpilot	30 000
2025/483	AdHoc Gupta film og vaktmestertjenester	Veien til Podichery	30 000
2025/484	AdHoc Alexandra Hellesnes Revold	Gammaceph, Even.wav og DJ Lexie på Aladdin	10 000
TOTALT 9 prosjekter			219 500

Alle søknader er tilgjengelig på styrets Teams-side.

Administrasjonens innstilling

Administrasjonen har vurdert søknadene strengt i forhold til formål og utlysning, slik vi gjør på alle utlysninger.

Vi ser at mange søknader faller ut eller må nedprioriteres på grunn av:

- Prosjektet som søkes er allerede igangsatt eller gjennomført. Cultiva gir aldri prosjektstøtte med tilbakevirkende kraft. Tidsavgrensning for prosjekt må ha oppstart i etterkant av styrets avgjørelse.
- Søker har forretningsadresse registrert andre steder enn i Kristiansand
- Har prosjektet marginal aktivitet/samarbeidspartnere lokalt, vurderes det som ikke tilstrekkelig tilknytning
- Søkere i Kristiansand som er enkeltpersonsforetak, har ikke oppgitt samarbeidspartner med organisasjonsnummer. Det er krav, for at ad-hoc gruppering skal godkjennes.
- Aktiviteten ligner veldig på ordinære driftsoppgaver, og har lite nyskapende elementer
- Prosjektperioden er lengre enn 6 måneder
- Hobby- og fritidsaktiviteter anses ikke som å ha kvalitativt høyt nivå
- Talentsatsing mangler uttalelse, og/eller ligger under aldersgrense på 15 år.

Det har også i denne runden vært vanskelig å vurdere om prosjektene treffer Cultivas formål og utlysningens krav, for eksempel om prosjektene er på et kvalitativt høyt nivå og om aktiviteten må anses som drift eller prosjekt.

Det har vært formelle feil også i denne søknadsrunden. Administrasjonen vurderer at mange av disse feilene kunne vært avverget, om søkerne hadde deltatt på informasjonswebinar i forkant. Svært få av søkerne har benyttet dette tilbudet.

Administrasjonens innstilling er at 5 prosjekter får bevilgning i denne runden. Disse er:

Søknads-nr:	Søker	Tittel	Innstilling
2025/476	Posebyhaven AS	Backstage Posebyhaven Scene	30 000
2025/478	AdHoc KnØs Production	DEPRESSION – The musical	30 000
2025/480	Team Sør	Kvalifisere for internasjonal deltakelse	30 000
2025/481	Vardeteateret Sør	Alt jeg husker	30 000
2025/484	AdHoc Alexandra Hellesnes Revold	Gammaceph, Even.wav og DJ Lexie på Aladdin	10 000
TOTALT 5 prosjekter			130 000

De resterende 4 søknadene innstilles på avslag enten fordi de er utenfor formål, utenfor utlysning, eller nådde ikke opp i prioriteringene.

Forslag til vedtak:

1) Styret ønsker å inngå samarbeid med 5 prosjekter fra utlysningen «Cultiva Ekspress // 08.12.25»:

Søknads-nr:	Søker	Tittel	Bevilgning
2025/476	Posebyhaven AS	Backstage Posebyhaven Scene	30 000
2025/478	AdHoc Knøs Production	DEPRESSION – The musical	30 000
2025/480	Team Sør	Kvalifisere for internasjonal deltakelse	30 000
2025/481	Vardeteateret Sør	Alt jeg husker	30 000
2025/484	AdHoc Alexandra Hellesnes Revold	Gammaceph, Even.wav og DJ Lexie på Aladdin	10 000
TOTALT 5 prosjekter			130 000

2) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtaler med prioriterte prosjektene basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.

3) Til utlysningen kom det inn totalt 9 søknader. 5 søknader var enten utenfor formål, utenfor utlysning eller nådde ikke opp i prioriteringene, og avslås:

Søknads-nr:	Søker	Tittel	Begrunnelse
2025/477	Agder Americana	Contrykveld på Handverkeren med Steffen Jakobsen og Country Cult	Utenfor formål, tilknytning
2025/479	Midt-Agder Friluftsråd	Adventskonsert i skogen	Utenfor formål, igangsatt prosjekt
2025/482	Kunstgavekortet AS	Kunst- og håndverksutsalg før jul – butikkpilot	Ikke prioritert, lite nyskapende
2025/483	AdHoc Gupta film og vaktmestertjenester	Veien til Podichery	Utenfor formål, tilknytning

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Utlysningstekst
Utrykte vedlegg: Alle søknader er tilgjengelig på styrets Teams-side

Vedlegg 1) Utlysningstekst Cultiva Ekspress

[Nye Cultiva Ekspress | Cultiva](#)

Det er kun prosjekter som er innenfor Cultivas formål som kan få støtte fra ordningen. Alle søkere må gjennomgå sjekkliste på nettsiden før de sender inn søknad [Sjekk om du kan søke Cultiva? | Cultiva](#)

Kortversjonen av sjekklisten er:

Hvem kan søke?	Hva kan det søkes om?
Er søker en kunst-, kultur- og kunnskapsinstitusjon eller organisasjon?	Gjelder søknaden et tidsavgrenset prosjekt innen kunst-, kultur- og kunnskapsutvikling i Kristiansand?
Bidrar søkeren til nyskaping, utvikling og kompetansebygging ved kreative miljøer?	Gjelder søknaden etableringsstøtte til en kunst-, kultur- og kunnskapsinstitusjon eller organisasjon i Kristiansand?
Har søker tilhørighet i Kristiansand kommune?	Gjelder søknaden støtte til kreativitet og nyskaping hos kunnskapsinstitusjoner i Kristiansand?
Driver søker virksomhet på et kvalitativt høyt nivå?	
Er søkers virksomhet til nytte for lokalsamfunnet?	
Hvis det kan svares JA på ALLE spørsmålene ovenfor, er <u>søker</u> innenfor Cultivas formålsparagraf.	Hvis det kan svares JA på ETT ELLER FLERE av spørsmålene ovenfor, er <u>aktiviteten</u> innenfor Cultivas formålsparagraf.

For «Cultiva Ekspress» er det følgende tilleggskriterier:

1. Maksimalt støttebeløp pr. prosjekt kr 30 000
2. Maksimal prosjektperiode 6 måneder
3. Det kan søkes om støtte til produksjonskostnader og arrangementer (ikke ordinær drift)
4. Ad-hoc grupperinger er tillatt. Alle deltakerne må ha organisasjonsnummer, og en av deltakerne må utpekes til prosjektleder og kontraktpartner for Cultiva.

Ansvarlig søker kan kun ha et aktivt småsøknadsprosjekt av gangen. Prosjektet må være avsluttet og rapportert levert før man kan få innvilget nytt småsøknadsprosjekt.

Søknader til «Nye Cultiva Ekspress» skrives inn i søknadsskjema som er tilgjengelig via en lenke på Cultivas nettside.

En forenklet versjon av samarbeidsavtale må signeres før 80 % av prosjektstøtten kan utbetales. De resterende 20 % utbetales etter innsendelse av standard sluttrapport med enkelt prosjektrekskap og kopi av bilag. Det kreves ikke revisorbekreftelse.

Forslag til vedtak:

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Delvis unntatt offentlighet jfr. offl. §
13 jfr. forv.l. § 13

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 67/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Bevilgninger Fleksibel//Formål

I strategien 'Cultiva gir skaperkraft 2025-2030', står det at i tillegg til de tre strategiske hovedsatsingene er Cultiva åpen for nye og uforutsette ideer og prosjekter. Vi tar derfor alltid imot søknader som faller utenfor strategi, men innenfor formålet.

I handlingsplanen for 2025 er dette konkretisert til en formålsutlysning på 10 % av bevilgningsbudsjettet, dvs. 6 millioner kroner for 2025. Hurtigbehandlingsordningen Cultiva Ekspress inngår i budsjett for formålsutlysninger.

Utlysning i 2025 var på 3,75 millioner kroner for søknader som faller utenfor strategi, men innenfor formålet. Søknadsfrist 15. november. Utlysningstekst fremgår av vedlegg 1.

Administrasjonen har i sak 62/25 Bevilgningsbudsjett, disponeringer for 2025 innstilt på følgende rammer for utlysningen:

Styret setter kr 9 185 000 som maksimal ramme for bevilgninger til utlysningen
Fleksibel//Formål 2025 (sak 67/25);

Overført fra Forebygge//Sosialt entreprenørskap	
til søknad fra Kilden teater- og konserthus	kr 3 000 000
Udisponert budsjett Fleksibel til A-liste	kr 4 285 000
Tilbakeførte bevilgninger til B-liste	kr 1 900 000

Søkningen til Fleksibel//Formål

Det er gjennomført 3 digitale informasjonswebinarer.

Antall søknader	59
Søknadssum	27,1 MNOK
Totalbudsjett	75,6 MNOK
Egeninnsats	9,3 MNOK

Oversikt over alle søknadene som kom inn:

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Søknadssum
2025/415	Kirkelig Kulturscene	Gaven - En juleforestilling	200 000
2025/416	Åsmund Scheie - Musikk & Formidling	Still no Prophet - The Musical	250 000
2025/417	Oops Alf Solbakken	"Nye høyder"	337 000
2025/418	Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernssenter	Bredalsholmen - 150 år med verdiskapning	350 000
2025/419	Deconform AS	Hidden Cities - en app som belønner skaperne.	60 000
2025/420	Kristiansand Topp håndball	Håndballglede og engasjement for unge i Kristiansand	1 500 000
2025/421	Stiftelsen Arkivet, Arkivet freds- og menneskerettighetssenter	Deportasjon av tysklansfangene 1940-45	100 000
2025/422	Kristiansand Kammermusikkfestival	Klassisk musikkfestival i Kristiansand	50 000
2025/423	Agder forlag AS	Litteratur om kultur og natur i Agder	250 000
2025/424	Musikkontoret Sørf	Talentsatsing for musikkfeltet	660 000
2025/425	Litteraturfestivalen Et Annet Sted	Litteraturfestivalen Et annet sted	350 000
2025/426	Hardeland Frilans (Representerer medlemmer)	"Chateau Nøff - fra grisehus til svinesti"	120 000
2025/427	Setesdølen Kulturstoge AS	Good Morning, Norway	180 000
2025/428	ARKIVET freds- og menneskerettighetssenter	Uenighetsfellesskapet - en podkast/Uenighetspodden	200 000
2025/429	Agder Kunstsenter	Kunsten og Ytringsrommet	400 000
2025/430	Gerd Produksjonskollektiv AS	Tori Wraanes' vei til Veneziabiennalen (arbeidstitel)	350 000
2025/431	Øde Øya XXX AS	123Techno!	67 700
2025/432	AdHoc gruppering v/Vibeke Andersen Gran	Mannemonologene	100 000
2025/433	Hard Dimension	Exoria 2026	504 500
2025/434	GERD Produksjonskollektiv A/S	Portør	300 000
2025/435	Kunnskapshuset & Co (selskapet etableres hvis søknaden innvilges)	Kunnskapshuset & Co - et forprosjekt.	1 500 000
2025/436	Stiftelsen Christian Radich	Søknad om støtte til formidling av kultur og kunnskap: Fullriggeren Christian Radich på Bredalsholmen	350 000
2025/437	Ravnedans	Ny satsning på lokal kompetansebygging og publikumsutvikling	270 000
2025/438	UiA, ved institutt for visuelle og sceniske fag, fakultet for kunsthøgskolen	New BioMaterials Library	500 000
2025/439	Bysmia - Tankesmie for Arkitektur og Byutvikling	Stedskraft - Øvre Slettheia	700 000
2025/440	Litthøbb	Tirsdagsrekken 2026	423 200
2025/441	Landmark Film	Small Talk	1 000 000
2025/442	NOSLEEPTILLBROOLYN	Sommer og Sol	350 000
2025/443	Scenekunst Sør	Scenekunst arrangør	330 000

2025/444	EAN AS (under etablering)	Den demokratiske litteraturen - boklaboratorium	330 000
2025/445	Barrikaden AS	Skeiv Afternoon Tea - Sip, serve, slay.	305 000
2025/446	Nørd Music As	Ex Nihilo - Cirque de la Physique	500 000
2025/447	Kool Produktion AS	Legenden om Magnus den Gode	1 000 000
2025/448	KRS Utvikling AS (ideelt aksjeselskap)	Synliggjøre varig samfunnsverdi når KAYA-visjonen kobler kultur, innovasjon, næringsliv, forskning og entreprenørskap - for fremtidens Kristiansand.	1 100 000
2025/449	AdHoc gruppering v/Åsne Ingersdatter	52 Blue	100 000
2025/450	Blå Kors Kristiansand	Blå Torsdag	640 000
2025/451	Musikkontoret Sørf	Etablering av fagråd for kreativ næring	250 000
2025/452	Kristiansand Barne- og Ungdomsteater	Oppsetting av musikalen "Matilda"	300 000
2025/453	Bistro Hos Richard AS	Gamlemessa Bistro development	320 000
2025/454	AdHoc gruppering v/Fredrik Landmark	Metoden	80 000
2025/455	Sørnorsk filmsenter	PASS - Produksjonsassistent-skolen	200 000
2025/456	Kilden teater og konserthus	Tverrkunstnerisk talentprogram	3 000 000
2025/457	Norske Billedkunstnere Agder	Mentorordning for visuelle kunstnere	135 000
2025/458	Fellesverkstedet Myren Grafikk	GRAFIKKBYEN KRISTIANSAND	250 000
2025/459	Kirkens SOS Agder	Rekruttere og bevare frivillige til Kirkens SOS krisetjeneste	452 000
2025/460	Stær Distribusjon AS	Vingespenn	864 000
2025/461	Forum for samfunn og karriere	Kulturkarrieredag 2026	103 000
2025/462	Sunflower Productions AS	Dokumentar	250 000
2025/463	Kristiansands turnforening	Juleshow 2025	100 000
2025/464	Spillsenteret	GameLab	720 000
2025/465	REAL	REAL	30 000
2025/466	Kristiansand Jazzfestival	Kristiansand Jazzfestival 2026	200 000
2025/467	Hugoworld AS	4K - KEiINO i Kina med Kristiansands-kraft	200 000
2025/468	Step Forward Danseforening	CTRL+JEG	300 000
2025/469	Trukket søknad		
2025/470	Vågsbygd Turn IL	Toppsettingsing – nasjonalt og internasjonalt	1 500 000
2025/471	Oakland Rain AS	Episode 2 av kortfilmserien "dinner with friends & enemies" med 3 tilhørende informasjonsfilmer til Episode 1 & 2	750 000
2025/472	Blekkulffklubben	Bok om inkluderende kjærlighet til 50 barnehager i Kristiansand	20 000
2025/473	CoreCapacity AS	CoreCapacity – Fra idrettsteknologi til offentlig byrom. Prosjekt for trygg, forskningsbasert hybridmodell for bevegelseshelse i Kristiansand.	1 064 000
2025/474	Skaperhuset Sør	Alle ER Med	256 500
Sum			27 071 900

Generelle betraktninger om søknadsbruka:

- Dette er en utlysning som treffer mange, og det er stor variasjon i søknadene.
 - o Søkere dekker hele spekteret fra enkeltpersonforetak, ad-hoc grupperinger, aksjeselskap, foreninger, idrettsklubber, kompetansesentre, stiftelser og undervisningsinstitusjoner søker.
 - o Et bredt spekter fra kunst og kulturfeltet søker - fra dans til kulturarv, scenekunst og litteratur, musikk, visuell kunst og arkitektur - men også rusorganisasjoner, miljøorganisasjoner og krisetelefontjenester har følt seg kallet til å søke
 - o Søknadssummene varierer fra kr 20 000 til kr 3 000 000
- Administrasjonen har valgt å vurdere alle søknadene som har kommet inn uavhengig av om de kunne ha søkt spesifikke utlysninger tidligere å år.
- Talentutvikling idrett på høyt nivå er ikke prioritert i denne utlysningen siden søknadsfristen for utlysningen [Forsterke//Talentutvikling idrett](#) først utløper 21. januar 2026.

Erfaringene med informasjonswebinarer er positive. Det er en enkel og effektiv måte å svare ut spørsmål underveis i søknadsskrivingen. Vi observerer fremdeles at søkere som ikke har deltatt på webinar ofte «bommer» på kriterier som har vært diskutert i alle webinarene. For denne utlysningen gjelder det særlig knyttet til forståelsen av formålet, og helt konkret tilhørighet til Kristiansand og organisasjonsform.

Administrasjonen har vurdert alle de mottatte søknader i forhold til formål. Deretter har hele søknadsbunken blitt vurdert samlet og prioritert ut fra hvordan prosjektet bidrar til sikring av arbeidsplasser og levekår, kvalitet, tilknytning, gjennomføringsevne mm.

Styret har som vanlig tilgang til alle søknader på styrets Teams-side.

ADMINISTRASJONENS INNSTILLING

Som foreslått i sak 62/25 Bevilgningsbudsjett, disponeringer for 2025 foreslår administrasjonen at søknad fra Kilden Teater- og Konserthus imøtekommes ved å hente finansiering fra ikke disponerte budsjettmidler på 3 MNOK fra Forebygge//Sosialt entreprenørskap. Talentutviklingsprogrammet har fått finansiering fra Talent Norge til talentutviklingsprogram innen scenekunst, musikk og sang, Programmet er ikke overlappende med Cultivas strategi om å utvikle morgendagens talenter innen billedkunst, teknologi og idrett. Administrasjonen har likevel innstilt på å støtte søknaden siden Talent Norge for første gang på mange år har valgt å støtte et prosjekt i Kristiansand, og at det var mulig å omdisponere midler i budsjettet uten at det gikk ut over de prioriterte områdene for talentsatsing i strategien.

Kilden teater og konserthus IKS er et interkommunalt selskap hvor Kristiansand kommune har bestemmende innflytelse. Vi har hatt oppe en tilsvarende sak da Kilden fikk bidrag til

Kilden Dialog i 2013 (sak 20/13). Her bekreftet Stiftelsestilsynet at det var legalt å bidra med penger i det spesielle tilfellet.

Sørlandets Kompetansefond søkte i 2012 om dispensasjon for 6 tildelinger som var gjort til stifterne. Stiftelsestilsynet har i svar på søknaden (brev av 20.12.12) presisert at forbudet mot utdeling til stifter skal tolkes med tanke på å sikre selvstendighetskravet.

Kjerneområdet er å hindre de klare misbrukstilfellene, dvs. hindre reelle tilbakeføringer til opprettelsen mv. Bestemmelsen er ikke til hinder for en ellers fornuftig formålsrealisering.

Stiftelsestilsynet har ved vurderingen lagt særlig vekt på følgende momenter:

- Utdelingene er i realiteten foretatt til selvstendige prosjekt, og dermed ikke til oppretter/kommunen
- Oppretters/kommunes rolle i prosjektene synes å ha vært avgrenset
- Prosjektene synes å dekke områder som faller utenfor kommunenes ordinære driftsoppgaver, og innebærer dermed ingen reell tilbakeføring til oppretteren/kommunen
- Utdelingene innebærer ikke en svekkelse av selvstendighetskravet.

Administrasjonen vurderer de produksjonene som er planlagt og utviklet av deltakerne i talentprogrammet er ekstraordinære produksjoner som ikke inngår i den ordinære driften av Kilden, og vil dermed ikke rammes av utdelingsforbudet i § 19 andre ledd første punktum. Talentenes deltakelse i ordinære produksjoner eller andre ordinære driftskostnader i Kilden kan ikke dekkes av Cultiva.

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Søknadssum	Innstilling
2025/456	Kilden teater og konserthus	Tverrkunstnerisk talentprogram	3 000 000	3 000 000
Sum				3 000 000

* NB: betingelser knyttet til tildelingen (se nedenfor)

2025/456 Cultivas bidrag skal gå til de ekstraordinære produksjonene planlagt og utviklet av deltakerne i talentprogrammet. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Administrasjonen har prioritert 11 prosjekter innenfor restbeløpet den opprinnelige budsjetttrammen for Fleksibel-utlysningene Cultiva Ekspress og Formål på kr 4 285 000:

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Søknadssum	Innstilling
2025/425	Litteraturfestivalen Et Annet Sted	Litteraturfestivalen Et annet sted	350 000	350 000*
2025/429	Agder Kunstsenter	Kunsten og Ytringsrommet	400 000	400 000
2025/430	Gerd Produksjonskollektiv AS	Tori Wraanes' vei til Veneziabiennalen (arbeidstitel)	350 000	350 000*

2025/437	Ravnedans	Ny satsning på lokal kompetansebygging og publikumsutvikling	270 000	270 000*
2025/440	Litthøbb	Tirsdagsrekken 2026	423 500	423 500*
2025/441	Landmark Film	Small Talk	1 000 000	1 000 000*
2025/443	Scenekunst Sør	Scenekunst arrangør	330 000	330 000*
2025/445	Barrikaden AS	Skeiv Afternoon Tea - Sip, serve, slay.	305 000	250 000*
2025/446	Nørd Music As	Ex Nihilo - Cirque de la Physique	505 000	505 000
2025/455	Sørnorsk filmsenter	PASS - Produksjonsassistent-skolen	200 000	200 000*
2025/462	Sunflower Productions AS	Dokumentar	250 000	250 000*
Sum			4 383 500	4 328 500

* NB: betingelser knyttet til tildelingen (se nedenfor)

2025/425 Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/430 Cultivas midler skal gå til fotograf og klipper i Kristiansand.

2025/437 Cultivas midler skal gå til kompetanseutvikling av aktører og aktivitet i Kristiansand.

2025/440 Cultivas midler skal gå til aktiviteter i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/441 Cultivas midler skal gå til kompetansebygging i Kristiansand.

2025/443 Cultivas midler skal gå til aktiviteter i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/445 Hvilke budsjettposter Cultivas midler skal brukes til avtales ved inngåelse av samarbeidsavtalen. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/455 Cultivas bidrag er begrenset til etablering. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/462 Cultivas midler skal gå til kompetanseheving av ressurser i Kristiansand.

I tillegg har administrasjonen lagd en B-liste med 8 prosjekter i tråd med innstillingen til budsjetttramme i vedtak i sak 62/25 Bevilgningsbudsjett, disponeringer for 2025 på kr 1 900 000.

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Søknadssum	Innstilling
2025/418	Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernsenter	Bredalsholmen - 150 år med verdiskapning	350 000	250 000*
2025/421	Stiftelsen Arkivet, Arkivet freds- og menneskerettighetssenter	Deportasjon av tysklansfangene 1940-45	100 000	100 000*
2025/431	Øde Øya XXX AS	123Techno!	67 700	67 700
2025/438	UiA, ved institutt for visuelle og sceniske fag, fakultet for kunsthøgskolen	New BioMaterials Library	500 000	450 000
2025/452	Kristiansand Barne- og Ungdomsteater	Oppsetting av musikalen "Matilda"	300 000	200 000*
2025/457	Norske Billedkunstnere Agder	Mentorordning for visuelle kunstnere	135 000	135 000*

2025/468	Step Forward Danseforening	CTRL+JEG	300 000	200 000*
2025/471	Oakland Rain AS	Episode 2 av kortfilmserien "dinner with friends & enemies" med 3 tilhørende informasjonsfilmer til Episode 1 & 2	750 000	450 000*
Sum			2 502 700	1 852 700

* NB: betingelser knyttet til tildelingen (se nedenfor)

2025/418 Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/421 Cultivas midler skal gå til formidlingsaktiviteter i Kristiansand våren 2026.

2025/452 Cultivas midler skal gå til å engasjere profesjonelt kunstnerisk team og teknikere med tilknytning til Kristiansand for å skape en nyskapende teateropplevelse der alle skuespillerne får mye scenetid, blant annet ved å integreres i scenografien.

2025/457 Cultivas midler skal gå til kunstnere i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/468 Cultivas midler skal gå til å engasjere profesjonelt kunstnerisk team og teknikere med tilknytning til Kristiansand.

2025/471 Cultivas midler skal gå til kunstnere i Kristiansand.

KORTFATTET BESKRIVELSE AV DE ENKELTE PROSJEKTENE:

Sammendrag, hovedmål og delmål er utarbeidet med utgangspunkt i tekst fra søknadene, bearbeidet av Copilot og kvalitetssikret av administrasjonen i Cultiva.

Tverrkunstnerisk talentprogram

Søker: Kilden teater- og konserthus IKS

Partnere: Talent Norge AS, Scenekunst Sør, Kulturskolen Knuden

Innstilling: Kr 3 000 000

Sammendrag: Kilden teater og konserthus etablerer et tverrkunstnerisk talentprogram som gir unge kunstnere mulighet til å utvikle seg innen teater, musikk og sang, og skape nye kunstuttrykk i samarbeid på tvers av fagområder. Programmet skal styrke kunstnerisk kompetanse, bygge bro mellom institusjoner og det frie feltet, og bidra til et bredere kulturtilbud i Kristiansand. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Talent Norge og lokale aktører, og har som mål å skape varige ringvirkninger for regionens kulturliv. Søknaden gjelder hele perioden 2026 til 2028.

Hovedmål: Å utvikle et tverrkunstnerisk talentprogram som styrker unge kunstnere faglig og kunstnerisk, og bidrar til økt kulturell aktivitet og publikumsopplevelser i Kristiansand.

- Delmål:**
- 1) Gi deltakerne solid opplæring i sine respektive disipliner (teater, musikk, sang) og styrke håndverket gjennom praktisk arbeid i Kildens ensembler.
 - 2) Utvikle og produsere forestillinger og konserter som kombinerer ulike kunstformer, inkludert samarbeid med Kunstsilo om performance-prosjekter.
 - 3) Skape sideprogram, førsnakker, foredrag og undervisning for barn, unge og studenter, og bidra til økt publikumsforståelse og engasjement.
 - 4) Bygge samarbeid med lokale og nasjonale aktører, inkludert UiA, Scenekunst Sør og det frie feltet, for å sikre varige ringvirkninger og styrke regionens kulturliv.
- Betingelser:** Cultivas bidrag skal gå til de ekstraordinære produksjonene planlagt og utviklet av deltakerne i talentprogrammert. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Litteraturfestivalen Et annet sted

- Søker:** Foreningen Litteraturfestivalen Et annet sted
- Partnere:** Posebyen AS, Lord Jim Publishing
- Innstilling:** Kr 350 000

Sammendrag: *Et annet sted* er en stedsspesifikk og inkluderende litteraturfestival i Kristiansand, med Posebyhaven som utgangspunkt. Festivalen skal samle mennesker på tvers av alder og bakgrunn til en felles utforskning av litteratur og språk, med særlig fokus på nærmiljøet i Posebyen der kulturtilbud har lav deltakelse. Målet er å styrke tilhørighet, fellesskap og kulturengasjement, og bidra til Kristiansand som en attraktiv kulturby.

Hovedmål: Å etablere *Et annet sted* som en årlig, inkluderende litteraturfestival i Kristiansand som fremmer deltakelse, tilhørighet og kulturengasjement på tvers av sosiale og geografiske skillelinjer.

- Delmål:**
- 1) Sikre profesjonell prosjektledelse, økonomistyring og frivillighetsarbeid gjennom Foreningen Litteraturfestivalen Et annet sted
 - 2) Utvikle et variert festivalprogram i samarbeid med lokale og nasjonale aktører, inkludert etablering av Wergeland-foredraget som tradisjon.
 - 3) Utforme tiltak som aktivt inviterer beboere i Posebyen og andre grupper med lav kulturtilgang til å delta.
 - 4) Utvikle en kommunikasjonsstrategi for å øke festivalens synlighet og tiltrekke et bredt publikum.

Betingelser: Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Kunsten og ytringsrommet

Søker: Agder Kunstsenter
Partnere: Kristiansand Kunsthall, Kunstsilo
Innstilling: Kr 400 000

Sammendrag: Prosjektet *Kunsten og Ytringsrommet* markerer 35-årsjubileet for Bragdøya-prosjektet *Skulptur i natur* (1991), et kontroversielt kunstprosjekt som utfordret naturforståelsen og ytringsrommet i offentligheten. Målet er å dokumentere prosjektets historiske betydning, skape refleksjon om kunstens rolle i samfunnet, og undersøke hvordan et tilsvarende prosjekt ville bli mottatt i dagens digitale offentlighet. Prosjektet realiseres gjennom publisering, debatter og formidling i samarbeid med lokale og nasjonale aktører.

Hovedmål: Å dokumentere og revitalisere samtalen om kunstens ytringsrom ved å formidle Bragdøya-prosjektets historiske betydning og sette det i kontekst med dagens kunst- og samfunnsdebatt.

Delmål:

- 1) Utgi en publisering som samler originalmateriale fra 1991 og nye tekster som kontekstualiserer prosjektet.
- 2) Gjennomføre intervjuer og innhente kilder som belyser prosjektets betydning og dagens perspektiver på ytringsrommet.
- 3) Arrangere debatter, foredrag og undervisningsopplegg i samarbeid med Kristiansand Kunsthall og Den kulturelle skolesekken.
- 4) Planlegge og realisere en utstilling i samarbeid med Kunstsilo som setter prosjektet inn i en nasjonal og internasjonal kunsthistorisk ramme.

Betingelser: Ingen.

Tori Wraanes' vei til Veneziabiennalen (arbeidstittel)

Søker: Gerd Produksjonskollektiv AS
Partnere: Wraanes Studio
Innstilling: Kr 350 000

Sammendrag: Prosjektet er en kunstnerisk dokumentar som følger Tori Wraanes – en av Norges mest anerkjente samtidskunstnere – i prosessen med å skape et av

sine mest ambisiøse verk til den nordiske paviljongen under Veneziabiennalen 2026. Filmen vil gi et unikt innblikk i den kreative prosessen, mellommenneskelige dynamikker og følelsene som oppstår i kunstnerisk samarbeid. Dokumentaren kombinerer observasjon, kunstfilm-estetikk og musikalske rytmer for å skape et verk som er i dialog med Wrånes' praksis. Prosjektet har sterk forankring i Kristiansand og sikter mot internasjonal distribusjon i 2027.

Hovedmål: Å produsere en kunstnerisk dokumentar som gir et nært og autentisk innblikk i Tori Wrånes' skapende prosess frem mot Veneziabiennalen 2026, og formidle kunstens kompleksitet til et bredt publikum nasjonalt og internasjonalt.

Delmål:

- 1) Følge Tori Wrånes og teamet gjennom hele utviklingen av verket til Veneziabiennalen.
- 2) Skape en hybrid dokumentar som kombinerer observasjon, kunstfilm-estetikk og animasjon.
- 3) Gjennomføre filming, klipp, lydarbeid og ferdigstille en kinoklar versjon.
- 4) Planlegge premiere, festivaldeltakelse og internasjonal lansering i 2027.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til fotograf og klipper i Kristiansand.

Ny satsing på lokal kompetansebygging og publikumsutvikling

Søker: Foreningen Ravnedans
Partnere: Kilden teater og konserthus
Innstilling: Kr 270 000

Sammendrag: Ravnedans-festivalen i Kristiansand (16.–20. juni 2026) relanseres etter en pause med to nye satsingsområder: lokal kompetansebygging og publikumsutvikling. Prosjektet skal styrke kunstfeltet i regionen gjennom utvikling av produsentkompetanse, arbeidsvisninger, faglige møteplasser og samarbeid med studentmiljøer. Samtidig skal festivalen nå bredere ut til publikum via inkluderende tiltak som samtaleklubb, bevegelige introduksjoner, folkemiddag og publikumsdeltakelse i kunstprosjekter. Målet er å skape en bærekraftig festivalmodell som gir arbeidsplasser, øker deltakelse og bygger fellesskap.

Hovedmål: Å etablere Ravnedans som en bærekraftig og inkluderende festivalmodell som styrker lokal kunstkompetanse og utvider publikumsgrunnlaget i Kristiansand.

Delmål:

- 1) Kompetansebygging: Utvikle produsentkompetanse og skape nye lokale arbeidsplasser innen kunstproduksjon.
- 2) Faglig utvikling: Tilby arbeidsvisninger, kunstnersamtaler, podcast og fagbibliotek for å styrke tilbakemeldingskultur og nettverk.
- 3) Publikumsinkludering: Gjennomføre tiltak som samtaleklubb, bevegelige introduksjoner og folkemiddag for å senke terskelen for kunstopplevelser.
- 4) Deltakelse og mangfold: Involvere publikum aktivt i festivalprogrammet gjennom prosjektkor og Queer Line Dance, samt samarbeid med flerkulturelle organisasjoner.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til kompetanseutvikling av aktører og aktivitet i Kristiansand.

Deler av søknaden er unntatt offentlighet etter offentleglova § 13 og forvaltningslova § 13 første ledd, da den inneholder opplysninger om kunstneriske prosesser, forretningsstrategi, økonomi og innovasjon som er av konkurransesensitiv karakter.

Tirsdagsrekken 2026

Søker: Foreningen Litthøbb

Partnere: Universitetet i Agder: Podcasten Litteraturens mønstre og forskningsgruppen Language and Power, Litteraturfestivalen Et annet sted

Innstilling: Kr 423 500

Sammendrag: Prosjektet *Tirsdagsrekken 2026* er en ny satsing fra LITTHØBB som skal gjøre litteratur til en levende og tilgjengelig del av Kristiansands kulturliv. Gjennom 38 ukentlige arrangementer og en nettverkssamling for litteraturaktører, vil prosjektet skape forutsigbarhet, styrke samarbeid og inspirere til litteraturformidling. Med temaet «Litteratur i vanskelige tider» utforsker prosjektet litteraturens rolle i møte med samfunnsutfordringer, og bygger et engasjert fellesskap som gir rom for lokale stemmer og kompetanseutvikling.

Hovedmål: Å etablere *Tirsdagsrekken* som en fast og inkluderende arena for litteraturformidling og kompetansebygging i Kristiansand, som styrker byens litteraturmiljø og publikumsengasjement.

Delmål:

- 1) Realisere 38 varierte litteraturarrangementer med temaet «Litteratur i vanskelige tider», som favner bredt og inkluderer lokale og nasjonale stemmer.
- 2) Arrangere en nettverkssamling for litteraturaktører for å styrke samarbeid, idéutvikling og erfaringsdeling i regionen.

- 3) Involvere lokale forfattere, formidlere og kulturaktører i programmet, og skape møteplasser som fremmer dialog og fellesskap.
- 4) Utvikle strukturer og markedsføring som sikrer prosjektets videreføring og posisjonerer Kristiansand som en litteraturby.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til aktiviteter i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Small talk

Søker: Landmark Film AS
Partnere: Marius Christiansen Filmmusikk Kristian Hammer Tybakken, Braak AS, Kikki Strømstad, AB Film, Bacon PO; Mantra Film
Innstilling: Kr 1 000 000

Sammendrag: *SMALL TALK* er en sørlandsk spillefilm med sterk lokal forankring, utviklet av Landmark Film i samarbeid med nasjonale aktører. Prosjektet skal ikke bare skape en ny juleklassiker for Kristiansand, men også bidra til kompetanseheving i regionens filmbransje. Gjennom mentorprogram, praktisk opplæring og samarbeid med erfarne produsenter, skal prosjektet styrke lokal kompetanse på filmproduksjon, finansiering og internasjonalisering, og legge grunnlag for fremtidige filmprosjekter i Kristiansand.

Hovedmål: Å bygge og styrke lokal kompetanse innen filmproduksjon i Kristiansand, slik at regionen kan utvikle og gjennomføre større filmprosjekter på egne premisser.

Delmål:

- 1) Etablere et strukturert program i samarbeid med nasjonale aktører for overføring av produsentkompetanse til lokale filmarbeidere.
- 2) Gi lokale talenter erfaring i alle ledd av filmproduksjonen – fra planlegging til ferdig film.
- 3) Utvikle kunnskap om finansieringsmodeller, distribusjon og internasjonal posisjonering for å styrke Kristiansands filmbransje.
- 4) Skape arenaer for unge og uerfarne filmarbeidere, og bygge varige nettverk mellom lokale og nasjonale aktører.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til kompetansebygging i Kristiansand.

Scenekunst arrangør

Søker: Scenekunst Sør
Partnere: Ikke avklart
Innstilling: Kr 330 000

Sammendrag: Kristiansand og Agder mangler en programmerende scene for fri scenekunst, noe som gjør at regionen går glipp av store deler av det nasjonale scenekunsttilbudet. Scenekunst Sør ønsker å starte en langsiktig oppbygging av en arrangørvirksomhet som kan formidle profesjonell scenekunst med kontinuitet og synlighet. Prosjektet skal begynne med programserier i samarbeid med eksisterende scener og gradvis utvikles til en bærekraftig modell som styrker både publikums tilgang og den lokale bransjen.

Hovedmål: Å etablere en programmerende scenekunstarena i Kristiansand som gir befolkningen i Agder tilgang til mangfoldig, profesjonell scenekunst og styrker regionens kunstfelt.

Delmål:

- 1) Utvikle og gjennomføre en serie scenekunstprogrammer i samarbeid med lokale scener som Teatret, Aladdin, Kilden og Rosegården.
- 2) Skape en tydelig identitet for konseptet, med fokus på kontinuitet, kvalitet og publikumsutvikling.
- 3) Etablere langsiktige samarbeid med lokale og nasjonale aktører for å sikre faglig tyngde og økonomisk bærekraft.
- 4) Utprøve og evaluere ulike driftsmodeller for arrangørvirksomheten, med sikte på en helårs programmerende scene.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til aktiviteter i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Skeiv Afternoon Tea – Sip, serve, slay

Søker: Barrikaden AS
Partnere: S. Kagestad Café
Innstilling: Kr 250 000

Sammendrag: *Skeiv Afternoon Tea* er en ny kulturserie fra Barrikaden som kombinerer britisk te-tradisjon med skeiv scenekunst, humor og fellesskap. Gjennom 12 tematiske arrangementer i 2026 skaper prosjektet en inkluderende møteplass med fokus på profesjonalisering, arbeidsplasser og sosial bærekraft. Serien bygger videre på Barrikadens erfaring med vellykkede kulturprosjekter og skal styrke Kristiansand som en by med mangfoldige og trygge kulturarenaer.

- Hovedmål:** Å etablere en helårs kulturserie som kombinerer scenekunst og sosial møteplass, og som styrker skeiv kultur, profesjonalisering og inkludering i Kristiansand.
- Delmål:**
- 1) Skape en ny kulturtradisjon med Afternoon Tea og skeiv scenekunst, med interaktive elementer og alkoholfri profil.
 - 2) Gi opplæring og honorert arbeid til etablerte og nye dragartister, med fokus på kompetansebygging og profesjonalisering.
 - 3) Engasjere minst 30–35 personer gjennom året og bruke Kristiansandsbaserte leverandører for servering, teknikk og markedsføring.
 - 4) Skape trygge møteplasser som forebygger utenforskap, styrker psykisk helse og bygger fellesskap på tvers av grupper.
- Betingelser:** Hvilke budsjettposter Cultivas midler skal brukes til avtales ved inngåelse av samarbeidsavtalen. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Ex Nihilo – Cirque de la Physique

- Søker:** Nørd Music AS
- Partnere:** Øystein Midttun – Uia, Eirik Mordal – Braak As
- Innstilling:** Kr 505 000

Sammendrag: *Ex Nihilo — Cirque de la Physique* er et nyskapende scenisk verk som forener orkester, recomposing, akrobatikk, vokal, elektronikk, AI og avansert romlig lyd i én helhetlig produksjon. Prosjektet bygger på naturvitenskapelige prinsipper som resonans, selvorganisering og entropi, og integrerer kunst, teknologi og fysikk i et unikt format med internasjonalt potensial. Verket utvikles i samarbeid med forskere og kunstnere og skal presenteres både som fullskala produksjon og som installativ versjon for fleksibel visning.

- Hovedmål:** Å utvikle et banebrytende hybridformat som kombinerer musikk, nysirkus og naturvitenskapelige modeller, og etablere en produksjon med både lokal forankring og internasjonal relevans.
- Delmål:**
- 1) Skape en dramaturgisk struktur og recomposed musikkverk som integrerer fysikkmodeller og scenisk form.
 - 2) Utvikle en AI-/fysikkmotor som muliggjør interaktiv lydbehandling basert på naturvitenskapelige prinsipper.
 - 3) Involvere fysikere, musikere, akrobater og teknologer i en skapende

prosess som styrker kunnskapsutveksling.

4) Etablere to skalerbare formater (fullskala og installativ) for visning i konserthus, festivaler og kunsthaller nasjonalt og internasjonalt.

Betingelser: Ingen

PASS – Produksjonsassistent-skolen

Søker: Sørnorsk Filmsenter

Partnere: Kristiansand Dyrepark AS v/Jonas Røyem Ny, Landmark Film AS v/Kristian Landmark, Stargazer Studio AS v/ Kalle Hennie, Barnefilmfestivalen AS v/ Cathrine Sødal, Stær Distribusjon AS v/ Espen Nomedal, Mantra Film v/ Gary Canner (Small Talk)

Innstilling: Kr 200 000

Sammendrag: PASS er en prosjektbasert skole som skal utdanne produksjonsassistenter til kultur- og filmbransjen. Kristiansand står foran en vekst i filmproduksjoner, men mangler nok kvalifisert arbeidskraft til å fylle assistentroller på større produksjoner. PASS blir Norges første helhetlige utdanning for praktiske assistentfunksjoner innen linjeproduksjon, foto, lyd, markedsføring og distribusjon. Gjennom fem moduler og praksis gir prosjektet deltakerne kompetanse og nettverk som sikrer flere lokale jobber og styrker Kristiansand som filmby.

Hovedmål: Å etablere PASS som en helhetlig utdanning for produksjonsassistenter som styrker lokal kompetanse og gjør Kristiansand til en attraktiv filmby.

Delmål:

- 1) Tilby fem moduler med teori og praksis for 15 deltakere, inkludert eksamen og praksisperiode.
- 2) Gi opplæring i assistentroller innen linjeproduksjon, foto, lyd, kostyme, scenografi, markedsføring og distribusjon.
- 3) Involvere nasjonale eksperter og regionale aktører gjennom FilmReg og Sørnorsk Filmsenter for kvalitet og relevans.
- 4) Skape en kontinuitet av kvalifiserte assistenter som kan bidra til større filmproduksjoner og redusere behovet for ekstern kompetanse.

Betingelser: Cultivas bidrag er begrenset til etablering. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Dokumentar

Søker: Sunflower Productions AS
Partnere: South Coast Creative AS, Oakland Rain AS
Innstilling: Kr 250 000

Sammendrag: [Redacted text block]

Hovedmål: [Redacted text block]

Delmål: [Redacted text block]

Betingelser: Cultivas midler skal gå til kompetanseheving av ressurser i Kristiansand.

Innholdet i søknaden er unntatt offentlighet etter offentleglova § 13 og forvaltningslova § 13 første ledd, da den inneholder opplysninger om kunstneriske prosesser, forretningsstrategi, økonomi og innovasjon som er av konkurransesensitiv karakter.

Bredalsholmen – 150 år med verdiskapning

Søker: Stiftelsen Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernssenter
Partnere: Bragdøya Kystlag, GOT Safe Yards, The Event, Dirty Old Town , Gamlemessa
Bistro hos Richard, Visit Sørlandet, Christian Radich, Agder Fylkeskommune
Innstilling: Kr 250 000

Sammendrag: Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernssenter markerer sitt 150-årsjubileum i 2026 med en unik konsertserie i dokka, samtidig som fullriggeren *Christian*

Radich ligger til vedlikehold – det største prosjektet i verftets historie. Prosjektet kombinerer kultur, industrihistorie og kystkulturformidling, og skal skape engasjement, næringsaktivitet og publikumsopplevelser i et fredet kulturmiljø. Tiltaket bygger på en vellykket pilot fra 2024 og skal etableres som et varig kulturtilbud som styrker Kristiansand som et attraktivt senter for historiske fartøy og kulturarrangementer.

Hovedmål: Å etablere en bærekraftig konsertserie i Bredalsholmen Dokk som kombinerer kultur, kysthistorie og verdiskaping, og styrker Kristiansand som et internasjonalt attraktivt verft for historiske fartøy.

Delmål:

- 1) Arrangere tre konserter i dokka sommeren 2026.
- 2) Involvere lokale kulturaktører, næringsliv og leverandører for å skape ringvirkninger og styrke lokalt kulturliv.
- 3) Integrere historiefortelling og kulturarv i konsertopplevelsen for å øke kunnskap og engasjement hos publikum.
- 4) Etablere konsertserien som et fast kulturtilbud som bidrar til økt attraktivitet for verftet og sikrer arbeidsplasser i regionen.

Betingelser: Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

Deportasjon av tysklandsfangene 1940-45

Søker: Stiftelsen Arkivet, Arkivet freds- og menneskerettighetssenter

Partnere: Stiftelsen Falstadsenteret

Innstilling: Kr 100 000

Sammendrag: Prosjektet «Deportasjonene av tysklandsfangene 1940–1945: Historiene vi ikke må miste» skal dokumentere et lite belyst kapittel i norsk krigshistorie – deportasjonen av nordmenn til konsentrasjonsleirer under andre verdenskrig. Rundt 9 000 nordmenn ble sendt til leirer på kontinentet, og mange døde underveis. Prosjektet vil rekonstruere deportasjonsrutene, transportforholdene og fangenes opplevelser gjennom systematisk analyse av arkiver, litteratur og vitnesbyrd. Resultatene integreres i Fanger.no, Norges digitale fangearkiv, og skal bidra til forskning, undervisning og minnekultur.

Hovedmål: Å dokumentere og formidle kunnskap om deportasjonene av tysklandsfangene under andre verdenskrig, for å bevare historiene og styrke forståelsen av norsk krigshistorie.

Delmål:

- 1) Rekonstruere minst 25 deportasjonsruter og identifisere transittsteder, transportmidler og tidsbruk basert på arkivmateriale og vitnesbyrd.
- 2) Integreere ny informasjon om fanger, ruter og steder i den digitale databasen for bruk av forskere, etterkommere og undervisning.
- 3) Utvikle kunnskapsgrunnlag som kan brukes i undervisningsopplegg ved ARKIVET og Falstadsenteret, og styrke læring om frihetstap og menneskerettigheter.
- 4) Utarbeide en sluttrapport som dokumenterer funn og identifiserer kunnskapshull for fremtidige forskningsprosjekter.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til formidlingsaktiviteter i Kristiansand våren 2026.

123Techno!

Søker: Øde Øya XXX AS
Partnere: Uavklart
Innstilling: Kr 67 700

Sammendrag: Prosjektet *123Techno!* er en nyskapende technomusikal og kortfilm som kombinerer musikk, film og visuell kunst i et format som aldri før er gjort i Norge. Filmen følger historien om Jan Pål, en mann som bryter ut av sitt A4-liv for å følge drømmen som DJ, og blander fiksjon med virkelighet i en hybrid mellom musikkvideo og film. Prosjektet utvikles parallelt med HalvØya-festivalens digitale satsing og skal produsere ti originale sanger i samarbeid med lokale og nasjonale artister. Målet er å vise filmen på Kortfilmfestivalen i Grimstad og etablere en profesjonell film- og videoavdeling under HalvØya.

Hovedmål: Å skape Norges første technomusikal som kombinerer film, musikk og scenekunst, og samtidig etablere en bærekraftig filmproduksjonsplattform under HalvØya-festivalen.

Delmål:

- 1) Utvikle ti originale technospor i samarbeid med lokale og nasjonale produsenter, og filme scener parallelt med HalvØya-prosjektene.
- 2) Ferdigstille manus og visuell konseptutvikling for kortfilmen, med inspirasjon fra ikoniske musikkfilmer og kunstneriske virkemidler.
- 3) Investere i nødvendig utstyr og arbeidsmetoder for å sikre høy produksjonskvalitet og styrke HalvØya som kreativ hub for film og musikk.
- 4) Vise filmen på Kortfilmfestivalen i Grimstad, bygge merkevare rundt prosjektet og utforske muligheter for salg til større produksjonsselskaper.

Betingelser: Ingen.

Deler av søknaden er unntatt offentlighet etter offentleglova § 13 og forvaltningslova § 13 første ledd, da den inneholder opplysninger om kunstneriske prosesser, forretningsstrategi, økonomi og innovasjon som er av konkurransesensitiv karakter.

New BioMaterials Library

Søker: UiA, institutt for visuelle og sceniske fa, fakultet for kunsthøgskolen
Partnere: Flumen Labs, Nina Björkental/UiA, Naysa Andrade/51K Arteriet, Tom Longmate/Amigo Lago Holdings, Haavard Tveito/Alma Eik, Henriette Hultmann/Hultmann, Om Havet, Erick Allende/Aksent Arkitekter
Innstilling: Kr 450 000

Sammendrag: *New BioMaterials Library* er et nyetableringsprosjekt ved UiA som skal skape et fysisk og taktilt bibliotek med biomaterialer – tilgjengelig for studenter, forskere, entreprenører og allmennheten. Arkivet vil inneholde plante-, dyre-, mikrobielle og algebaserte materialer, samt eksperimentelle kompositter, og formidle kunnskap om hvordan materialene kan produseres og brukes. Prosjektet skal bidra til bærekraft, innovasjon og tverrfaglig samarbeid, og bli en ressurs for kunstnere, undervisning, forskning og næringsutvikling i Kristiansand.

Hovedmål: Å etablere *New BioMaterials Library* som et fysisk og pedagogisk arkiv for biomaterialer som fremmer bærekraftig innovasjon, kunnskapsdeling og kreative løsninger på tvers av fagfelt.

Delmål:

- 1) Utvikle og dokumentere minst 13 typer biomaterialer, inkludert lokale naturressurser, og organisere dem i et fysisk arkiv med tilhørende oppskrifter og formidlingstekster.
- 2) Designe og bygge en prototype av arkivmodulen som gjør materialene tilgjengelige for taktil og visuell opplevelse.
- 3) Integrere kunnskapen i undervisningsopplegg, seminarer og utstillinger, og formidle materialene gjennom QR-koder, Naturmuseet, Vitensenteret og UiAs bibliotek.
- 4) Involvere aktører fra kunst, teknologi, biologi og design for å utforske bruksområder som emballasje, isolasjon kunst og arkitektur, og styrke lokale verdikjeder og ressursstrømmer.

Betingelser: Ingen.

Oppsetting av musikalen «Matilda»

Søker: Kristiansand barne- og ungdomsteater
Partnere: Teateret AS, Foreningen for amatørteatre i Agder (Rosegården teaterhus).
Innstilling: Kr 200 000

Sammendrag: Kristiansand Barne- og Ungdomsteater (KBUT) planlegger å sette opp musikalen *Matilda* i 2026, basert på Roald Dahls bok og med musikk av Tim Minchin. Prosjektet er en helaftens forestilling på ca. 2 timer med 9 planlagte forestillinger på Teateret i Kristiansand. Arbeidet starter i desember 2025 og involverer et profesjonelt kunstnerisk team med lokal forankring. Budsjettet er på 1,275 millioner kroner, og prosjektet har som mål å skape en nyskapende teateropplevelse der alle skuespillere får mye scenetid, blant annet gjennom å integreres i scenografien. Prosjektet skal styrke lokale kulturarbeidsplasser, bygge kompetanse hos barn og foreldre, og bidra til inkludering og fellesskap i Kristiansand.

Hovedmål: Å gjennomføre en profesjonell og nyskapende oppsetning av musikalen *Matilda* som gir barn og ungdom i Kristiansand en arena for kunstnerisk utvikling, samtidig som prosjektet styrker lokale kulturarbeidsplasser og skaper inkluderende møteplasser.

Delmål:

- 1) Utvikle en forestilling med høy kunstnerisk kvalitet, der skuespillerne utfordres gjennom kreative grep som å være en del av scenografien og bidra til visuelle effekter.
- 2) Engasjere et profesjonelt kunstnerisk team og teknikere i med tilknytning til Kristiansand, og involvere foreldre i dugnadsarbeid for å styrke lokal kulturkompetanse.
- 3) Gi 25 medlemmer i alderen 8-19 år profesjonell opplæring i skuespill, sang, dans og fysisk teater, og erfaring med storskalaproduksjon
- 4) Skape en arena som fremmer samarbeid på tvers av skoler og bydeler, bygger sosiale nettverk mellom foreldre og gjør teater tilgjengelig for et bredt publikum.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til å engasjere profesjonelt kunstnerisk team og teknikere med tilknytning til Kristiansand for å skape en nyskapende teateropplevelse der alle skuespillerne får mye scenetid, blant annet ved å integreres i scenografien.

Mentorordning for visuelle kunstnere

Søker: Norske Billedkunstnere Agder
Partnere: Mentorer ikke avklart
Innstilling: Kr 135 000

Sammendrag: Norske Billedkunstnere Agder (NBK-Agder) ønsker å videreføre sin mentorordning for profesjonelle billedkunstnere i Kristiansand og Agder fra 2026 til 2029. Ordningen gir lokale kunstnere mulighet til faglig veiledning fra erfarne mentorer, både fra regionen og nasjonalt, og skal styrke kunstfaglig kompetanse, nettverk og bærekraftige karrierer. Programmet bygger på en vellykket pilot i 2025 og skal bidra til et mer levende kunstmiljø og økt verdiskaping i regionen.

Hovedmål: Å etablere en langsiktig mentorordning som styrker kompetanse, nettverk og bærekraftige karrierer for visuelle kunstnere i Kristiansand og Agder.

Delmål:

- 1) Tilby faglig veiledning til utvalgte kunstnere gjennom fire individuelle veiledningstimer per år, tilpasset den enkeltes behov.
- 2) Skape møteplasser og evalueringsfora som fremmer erfaringsdeling, samarbeid og utvikling av kunstfaglig kompetanse.
- 3) Engasjere mentorer med høy kompetanse fra regionen og resten av landet for å tilføre ny kunnskap og inspirasjon.
- 4) Bidra til at flere kunstnere kan etablere bærekraftige karrierer i regionen, og dermed øke kulturell aktivitet og verdiskaping i Kristiansand.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til kunstnere i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

CTRL+JEG

Søker: Step Forward Danseforening
Partnere: Rosegården Barneteater, Akademiet Kristiansand, Allegro Ballett Studio
Innstilling: Kr 200 000

Sammendrag: CTRL+JEG er en ungdomsproduksjon i Kristiansand som kombinerer dans, sang og levende musikk i en forestilling om identitet, tilhørighet og digitalt selvbylde. Prosjektet involverer ungdom (12–20 år) som medskapere i utviklingen av tekst, bevegelse og musikk, og gir dem et trygt og kreativt rom for utforskning og mestring. Forestillingen tematiserer kontrasten mellom det digitale og det menneskelige, og prosessen inkluderer verksteder, prøver og samarbeid med profesjonelle kunstnere. Målet er å styrke ungdoms

uttrykksevne, forebygge utenforskap og skape en inkluderende scenekunstoplevelse med premiere i oktober 2026.

Hovedmål: Å skape en inkluderende og profesjonell scenekunstproduksjon som gir ungdom i Kristiansand mulighet til å utforske identitet og fellesskap i møte med digitale utfordringer.

Delmål:

- 1) Kunstnerisk utvikling: Utvikle en tverrfaglig forestilling der dans, musikk og tekst skapes i samarbeid mellom ungdom og profesjonelle kunstnere.
- 2) Ungdomsmedvirkning: Gi deltakerne reell medskaperrolle gjennom kreative verksteder, teambuilding og produksjonsarbeid.
- 3) Inkludering og tilgjengelighet: Sikre mangfold i deltakergruppen som tilrettelegge forestillingen med tegnspråk, audiobeskrivelse og «relaxed performance».
- 4) Forebygging av utenforskap: Skape trygge møteplasser som styrker psykisk helse, sosial tilhørighet og mestring gjennom kunstnerisk arbeid.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til å engasjere profesjonelt kunstnerisk team og teknikere med tilknytning til Kristiansand.

Episode 2 av kortfilmserien «dinner with friends & enemies» med 3 tilhørende informasjonsfilmer til episode 1 & 2e

Søker: Oakland Rain AS
Partnere: South Coast Creative AS
Innstilling: Kr 450 000

Sammendrag: Oakland Rain AS søker støtte til produksjon av Episode 2 i kortfilmserien «dinner with friends & enemies», samt tre tilhørende informasjonsfilmer. Serien tar opp temaer som psykisk uhelse og ungt utenforskap, og kombinerer film, musikk, animasjon og andre kunstformer for å formidle budskapet. Episode 2 fokuserer på omsorgssvikt, sorg og spenning fra tristhet til depresjon, med karakterene Josephine og Fernando i sentrum. Informasjonsfilmene skal gi seerne konkret kunnskap om psykiske vansker og helsehjelp, og bidra til forebygging og redusert stigma. Prosjektet involverer lokale aktører og samarbeidspartnere, og har som mål å nå ungdom og unge voksne gjennom digitale og fysiske visningsarenaer i Kristiansand. Prosjektet har allerede før lansering av del 1 fått over 70 000 seertall fordelt på Instagram, Facebook, YouTube Shorts og TikTok gjennom 20 promoteringsvideoer fra de ulike scenene i filmen. Del 1 lanseres i januar/februar 2026.

Hovedmål: Å skape en kunstnerisk og informativ kortfilmserie som øker kunnskap om psykisk helse, bryter stigma og gir unge mennesker håp og verktøy for å søke hjelp.

Delmål:

- 1) Integrere film, musikk, dans, foto og animasjon for å formidle komplekse temaer som omsorgssvikt, sorg og depresjon på en engasjerende måte
- 2) Utvikle tre informasjonsfilmer for å gi seerne konkret og lett tilgjengelig informasjon om psykiske lidelser, hjelpetilbud og forebygging, basert på karakterenes historier og faglige innspill.
- 3) Bruke filmene som lavterskeltilbud for å øke kunnskap om psykisk helse blant ungdom, og skape dialog med skoler, helsevesen og lokalsamfunn.
- 4) Engasjere lokale skuespillere, film- og musikkprodusenter, samt samarbeid med Mental Helse og andre fagmiljøer for å styrke Kristiansand som kultur- og kompetansearena.

Betingelser: Cultivas midler skal gå til kunstnere i Kristiansand.

Forslag til vedtak:

1) Styret ønsker å inngå samarbeid med Kilden teater og konserthus om prosjektet «Tverrkunstnerisk talentprogram». Det bevilges kr 3 000 000 til aktiviteter i perioden 2026 til 2028. Cultivas bidrag skal gå til de ekstraordinære produksjonene planlagt og utviklet av deltakerne i talentprogrammet. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2) Styret bevilger totalt kr 4 328 500 til følgende 11 prosjekter fra A-lista:

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Søknadssum	Bevilgning
2025/425	Litteraturfestivalen Et Annet Sted	Litteraturfestivalen Et annet sted	350 000	350 000*
2025/429	Agder Kunstsenter	Kunsten og Ytringsrommet	400 000	400 000
2025/430	Gerd Produksjonskollektiv AS	Tori Wraanes' vei til Veneziabiennalen (arbeidstittel)	350 000	350 000*
2025/437	Ravnedans	Ny satsning på lokal kompetansebygging og publikumsutvikling	270 000	270 000*
2025/440	Litthøbb	Tirsdagsrekken 2026	423 500	423 500*
2025/441	Landmark Film	Small Talk	1 000 000	1 000 000*
2025/443	Scenekunst Sør	Scenekunst arrangør	330 000	330 000*
2025/445	Barrikaden AS	Skeiv Afternoon Tea - Sip, serve, slay.	305 000	250 000*
2025/446	Nørd Music AS	Ex Nihilo - Cirque de la Physique	505 000	505 000
2025/455	Sørnorsk filmsenter	PASS - Produksjonsassistent-skolen	200 000	200 000*
2025/462	Sunflower Productions AS	Dokumentar	250 000	250 000*
Sum			4 383 500	4 328 500

* NB: betingelser knyttet til tildelingen (se nedenfor)

2025/425 Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/430 Cultivas midler skal gå til fotograf og klipper i Kristiansand.

2025/437 Cultivas midler skal gå til kompetanseutvikling av aktører og aktivitet i Kristiansand.

2025/440 Cultivas midler skal gå til aktiviteter i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/441 Cultivas midler skal gå til kompetansebygging i Kristiansand.

2025/443 Cultivas midler skal gå til aktiviteter i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/445 Hvilke budsjettposter Cultivas midler skal brukes til avtales ved inngåelse av samarbeidsavtalen. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/455 Cultivas bidrag er begrenset til etablering. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/462 Cultivas midler skal gå til kompetanseheving av ressurser i Kristiansand.

3) Styret bevilger totalt kr 1 852 700 til følgende 8 prosjekter fra B-lista:

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Søknadssum	Bevilgning
2025/418	Bredalsholmen Dokk og Fartøyvernssenter	Bredalsholmen - 150 år med verdiskapning	350 000	250 000*
2025/421	Stiftelsen Arkivet, Arkivet freds- og menneskerettighetssenter	Deportasjon av tysklandsfangene 1940-45	100 000	100 000*
2025/431	Øde Øya XXX AS	123Techno!	67 700	67 700
2025/438	UiA, ved institutt for visuelle og sceniske fag, fakultet for kunsthøgskolen	New BioMaterials Library	500 000	450 000
2025/452	Kristiansand Barne- og Ungdomsteater	Oppsetting av musikalen "Matilda"	300 000	200 000*
2025/457	Norske Billedkunstnere Agder	Mentorordning for visuelle kunstnere	135 000	135 000*
2025/468	Step Forward Danseforening	CTRL+JEG	300 000	200 000*
2025/471	Oakland Rain AS	Episode 2 av kortfilmserien "dinner with friends & enemies" med 3 tilhørende informasjonsfilmer til Episode 1 & 2	750 000	450 000*
Sum			2 502 700	1 852 700

* NB: betingelser knyttet til tildelingen (se nedenfor)

2025/418 Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/421 Cultivas midler skal gå til formidlingsaktiviteter i Kristiansand våren 2026.

2025/452 Cultivas midler skal gå til å engasjere profesjonelt kunstnerisk team og teknikere med tilknytning til Kristiansand for å skape en nyskapende teateropplevelse der alle skuespillerne får mye scenetid, blant annet ved å integreres i scenografien.

2025/457 Cultivas midler skal gå til kunstnere i Kristiansand. Prosjektet må utarbeide modell for bærekraftig økonomisk drift etter etableringsfasen.

2025/468 Cultivas midler skal gå til å engasjere profesjonelt kunstnerisk team og teknikere med tilknytning til Kristiansand.

2025/471 Cultivas midler skal gå til kunstnere i Kristiansand.

4) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtaler med prioriterte prosjektene basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.

5) Til utlysningen kom det inn 59 søknader med en søkesum på totalt 27,1 millioner kroner.

Følgende 39 søknader avslås:

Nr	Søkerorganisasjon	Prosjekttittel	Begrunnelse
2025/415	Kirkelig Kulturscene	Gaven - En juleforestilling	Delvis gjennomført
2025/416	Åsmund Scheie - Musikk & Formidling	Still no Prophet - The Musical	Utenfor formål – org.form
2025/417	Oops Alf Solbakken	"Nye høyder"	Utenfor formål – org.form
2025/419	Deconform AS	Hidden Cities - en app som belønner skaperne.	Delvis gjennomført
2025/420	Kristiansand Topp håndball	Håndballglede og engasjement for unge i Kristiansand	Utenfor formål - kvalitet (bredde)
2025/422	Kristiansand Kammermusikkfestival	Klassisk musikkfestival i Kristiansand	Utenfor formål – org.form
2025/423	Agder forlag AS	Litteratur om kultur og natur i Agder	Prioritering
2025/424	Musikkontoret Sørf	Talentsatsing for musikkfeltet	Prioritering
2025/426	Hardeland Frilans (Representerer medlemmer)	"Chateau Nøff - fra grisehus til svinesti"	Utenfor formål – org.form
2025/427	Setesdølen Kulturstoge AS	Good Morning, Norway	Prioritering
2025/428	ARKIVET freds- og menneskerettighetssenter	Uenighetsfellesskapet - en podkast/Uenighetspodden	Prioritering
2025/432	AdHoc gruppering v/Vibeke Andersen Gran	Mannemonologene	Utenfor formål – org.form
2025/433	Hard Dimension	Exoria 2026	Prioritering
2025/434	GERD Produksjonskollektiv A/S	Portør	Prioritering
2025/435	Kunnskapshuset & Co (selskapet etableres hvis søknaden innvilges)	Kunnskapshuset & Co - et forprosjekt.	Prioritering
2025/436	Stiftelsen Christian Radich	Søknad om støtte til formidling av kultur og kunnskap: Fullriggeren Christian Radich på Bredalsholmen	Utenfor formål – tilknytning
2025/439	Bysmia - Tankesmie for Arkitektur og Byutvikling	Stedskraft - Øvre Slettheia	Prioritering
2025/442	NOSLEEPTILLBROOLYN	Sommer og Sol	Prioritering
2025/444	EAN AS (under etablering)	Den demokratiske litteraturen - boklaboratorium	Prioritering
2025/447	Kool Produktion AS	Legenden om Magnus den Gode	Prioritering

2025/448	KRS Utvikling AS (ideelt aksjeselskap)	Synliggjøre varig samfunnsverdi når KAYA-visjonen kobler kultur, innovasjon, næringsliv, forskning og entreprenørskap - for fremtidens Kristiansand.	Prioritering
2025/449	AdHoc gruppering v/Åsne Ingersdatter	52 Blue	Utenfor formål – org.form
2025/450	Blå Kors Kristiansand	Blå Torsdag	Utenfor fomål – nyskapende
2025/451	Musikkontoret Sørf	Etablering av fagråd for kreativ næring	Prioritering
2025/453	Bistro Hos Richard AS	Gamlemessa Bistro development	Prioritering
2025/454	AdHoc gruppering v/Fredrik Landmark	Metoden	Utenfor formål – org.form
2025/458	Fellesverkstedet Myren Grafikk	GRAFIKKBYEN KRISTIANSAND	Prioritering
2025/459	Kirkens SOS Agder	Rekruttere og bevare frivillige til Kirkens SOS krisetjeneste	Utenfor formål – tilknytning
2025/460	Stær Distribusjon AS	Vingspenn	Prioritering
2025/461	Forum for samfunn og karriere	Kulturkarrieredag 2026	Prioritering
2025/463	Kristiansands turnforening	Juleshow 2025	Utenfor formål – kvalitet (bredde)
2025/464	Spillsenteret	GameLab	Prioritering
2025/465	REAL	REAL	Utenfor formål – org.form
2025/466	Kristiansand Jazzfestival	Kristiansand Jazzfestival 2026	Utenfor formål – tilknytning
2025/467	Hugoworld AS	4K - KEiINO i Kina med Kristiansands-kraft	Prioritering
2025/470	Vågsbygd Turn IL	Toppsatsing – nasjonalt og internasjonalt	Prioritering
2025/472	Blekkulffklubben	Bok om inkluderende kjærlighet til 50 barnehager i Kristiansand	Utenfor formål - tilknytning
2025/473	CoreCapacity AS	CoreCapacity – Fra idrettsteknologi til offentlig byrom. Prosjekt for trygg, forskningsbasert hybridmodell for bevegelseshelse i Kristiansand.	Prioritering
2025/474	Skaperhuset Sør	Alle ER Med	Prioritering

Kirsti Mathiesen Hjemdahl

Daglig leder

Vedlegg:

1) Utlysningstekst

Vedlegg 1: Utlysningstekst

Fleksibel//Formål

Utlysning på kr 3 750 000 for søknader som faller utenfor strategi, men innenfor formålet. Søknadsfrist 15. november 2025.

Cultivas strategi [Ny strategi "Cultiva gir skaperkraft" | Cultiva](#) ligger svært tett på stiftelsens formål.

I tillegg til de tre strategiske hovedsatsingene (Fornye, Forsterke og Forebygge) vil Cultiva være Fleksibel, og er åpen for nye og uforutsette ideer og prosjekter.

Det blir en søkbar utlysning Fleksibel//Formålsutlysning på totalt kr 3 750 000 med søknadsfrist 15. november. Beslutning om tildelinger blir i styremøte 5. desember 2025.

Søker og aktivitet må være innenfor Cultivas formål. Les mer her: [Kan jeg søke støtte?](#)

Informasjonswebinarer

Vi gjennomfører informasjonswebinarer på Teams hvor administrasjonen kort presenterer ordningen og det blir mulighet til å stille spørsmål. Trykk på lenken for å komme inn i møtet.

- [Tirsdag 14. oktober kl. 09:00](#)
- [Onsdag 29. oktober kl. 13:00](#)
- [Mandag 10. november kl. 14:00](#)

Søker(e) bekrefter ved innsendelse av søknaden at opplysningene i søknaden er riktige, og samtykker til at Cultiva og samarbeidspartnerne kan bruke innholdet i prosess med søknadsbehandlingen. Personvern ivaretas ved å etterleve den norske personopplysningsloven og det sameuropeiske regelverket for personvern som loven iverksetter i norsk rett (GDPR). Cultiva er underlagt reglene om dokumentoffentlighet (offentlighetsloven).

Søker(e) er innforstått med at materiale fra prosjektene vil kunne brukes av Cultiva og samarbeidspartnere til prosjektpresentasjoner og til omdømmebygging av Kristiansand som en attraktiv by.

Søker(e) godtar ved innsendelse av søknaden at det kan kreves avkortning, eventuelt hel eller delvis tilbakebetaling av utbetalte midler dersom det oppstår forhold som er i strid med forutsetningene for tilskuddet.

Cultiva har ikke ansvar for prosjekter som settes i gang før søker har fått svar på søknaden.

Søkerorganisasjon (navn): Sjekk om du kan søke Cultiva? Cultiva	Kilden teater og konserthus
Organisasjonsnummer:	986 471 839
Prosjektleder (navn):	Harald Furre
Kontonummer:	3201 71 13622
E-post:	harald.furre@kilden.com
Søknadssum: (budsjett og finansierings-plan må vedlegges)	3 000 000
Prosjekttittel:	Tverrkunstnerisk talentprogram

Prosjektbeskrivelse: (kort oppsummering – kan utdypes i vedlegg)	Kilden teater og konserthus ønsker å gi unge kunstnere muligheten til å utvikle seg innenfor ulike kunstformer, teater, musikk og sang ved å etablere et eget talentprogram over tre år i Kilden. Deltakerne skal få samarbeide på tvers av fag, styrke sitt kunstneriske uttrykk og håndverk, og få verdifull erfaring med å kommunisere med ulike publikumsgrupper. Programmet omfatter seks deltakere: 1 regissør, 2 skuespillere, 2 musikere og 1 sanger, som både skal høste kunnskap i de ulike avdelingene og utvikle felles prosjekter på tvers av kunstformene. Programmet ønsker vi å styrke de unge talentenes «spesialdistanse». Med det mener vi å styrke deres faglighet innenfor hver enkelt disiplin. Deltakerne vil få erfaring og kompetanse i hver enkelt kunstart i henholdsvis Kilden Teater, Kristiansand Symfoniorkester og Kilden Opera/Kilden Vokalensemble. Men fokus er spesielt på å utvikle egne felles prosjekter, der de arbeider på tvers av avdelingene. Talentprogrammet skal være en ressurs for Kristiansand ved at det skapes nye kunstuttrykk og nye kulturelle aktiviteter for befolkningen. Kristiansands kunst- og kulturliv vil styrkes gjennom samarbeid med aktører på feltet. Kildens organisering er helt unik og talentprogrammet vil være helt egenartet i Norge.
Prosjektperiode/ tidsrom: (tidsplan må vedlegges)	2026, 2027, 2028
Samarbeidspartnere (navn og org.nr):	Talent Norge - 914 931 231 Scenekunst sør - 916634021 Kulturskolen Knuden - 974 772 698
Hvordan bidrar prosjektet til sikring av arbeidsplasser og gode levekår i Kristiansand?	Programmet vil bidra til å skape arbeidsplasser og bedre levekår i Kristiansand både direkte ved at en håndfull kunstnere får et livsgrunnlag her i byen, gjennom å styrke Kildens unike posisjon i norsk kulturliv, og derigjennom legge grunnlaget for økt kulturell aktivitet i byen. Tilskuddet fra Cultiva skal dekke planlegging, produksjon og gjennomføring av produksjoner i Kilden, rettet mot ulike målgrupper i Kristiansand. Videre vil prosjektet utvikle Kildens evne til å drive talentutvikling og skape en
Kan prosjektet nedskaleres dersom det tildeles mindre beløp enn omsøkt?	Ja
Andre kommentarer:	Prosjektet kan nedskaleres noe, men er allerede nøkternt budsjettert og effekten vil begrenses.
Bør søknaden unntas fra offentlighet?	Nei
Begrunnelse:	
Samtykker søker til at Cultiva kan dele informasjon med	

forsknings- og innovasjonsmiljøer?	Ja
Ønsker søker å motta informasjon på epost om nye utlysninger?	Ja

En mer utfyllende prosjektbeskrivelse kan vedlegges.

Obligatoriske vedlegg:

- kostnadsbudsjett og finansieringsplan
- tidsplan med milepæler



Signatur: Marie Teresie Sørensen

Marie Teresie Sørensen (15. nov. 2025 13:42:10 GMT+1)

E-post: marie.teresie.sorensen@kilden.com

BUDSJETT TALENTPROGRAM I KILDEN

Alle tall i 2025-kr

	Antall	Stillingsprosent	2026	2027	2028	SUM	Kommentar
Inntekter							
Egeninnsats			130 000	1 130 000	650 000	2 410 000	
Billettinntekter			-	300 000	100 000	400 000	
Tilskudd Talent-Norge			700 000	1 400 000	1 400 000	3 500 000	
Tilskudd andre			3 740 000	5 480 000	4 980 000	13 700 000	
SUM inntekter			4 570 000	8 310 000	7 130 000	20 010 000	-
Kostnader							
Lønn/honorar							
Sanger	1	20 %	140 000	270 000	270 000	680 000	
Regissør	1	40 %	270 000	550 000	550 000	1 370 000	
Skuespiller	2	100 %	980 000	1 950 000	1 950 000	4 880 000	
Musikere	2	100 %	1 170 000	2 340 000	2 340 000	5 850 000	
Fag råd/rek	3	20 %	410 000	820 000	820 000	2 050 000	
Øvrige kostnader knyttet til utvikling og gjennomføring av egne prosjekter*							
Preproduksjon/ utvikling			400 000	300 000	-	-	
Produksjon på turné			600 000	1 800 000	-	2 400 000	
Produksjon i Kilden			600 000	600 000	1 100 000	2 400 000	
Salbruk, felleskostnader, markedsføring mm							
Turné-produksjon			-	100 000	-	100 000	
Intimsal-produksjon			-	100 000	100 000	100 000	
Reise- og opphold							
Studietur	6		-	180 000	-	180 000	
SUM kostnader			4 570 000	8 310 000	7 130 000	20 010 000	

* Herunder kostymer, scenografi, rekvisitt, lyd, lys etc.

Timesatser inkl 700 Regissør, faglig råd/rekruttering/utvelgelse/mentor/veiledning etc

500 Skuespillere

600 Musikere, sangere, produsent/inspisient

Fremdriftsplan Talentprogram i Kilden

Våren 2026

- Forarbeid og etablering av prosjektet (internt og med samarbeidspartnere)
- Utlysning - februar
- Opptak til programmet – mai

Høsten 2026

- Ansettelsestidspunkt – september
- Skuespillerne arbeider i en produksjon i Kilden sammen med øvrig ensemble.
- Musikere arbeider inn i konserter med KSO og sangere inn i KVE-konsert.
- Regissør begynner planlegging av første produksjon som har premiere våren 2027.
- Regissøren forbereder også en plan for formidlingsarbeidet rundt forestillingen i samarbeid med marked- og kommunikasjonsavdelingen, samt legger et utfyllende sideprogram til forestillingen.

Våren 2027

- Turnéforestilling (i Kilden og ut i Agder). Denne forestillingen vil ha både skuespillere, sanger og musikere i seg.
- Formidlingsarbeid, kuratere sideprogram og gjennomføre førsnakker, biblioteksbesøk og andre former for formidlingsarbeid rundt forestillingen.

Høsten 2027

- Skuespillerne arbeider med ensemble i Kilden.
- Musikere arbeider med musikerne i KSO.
- Regissør begynner planlegging av produksjon i 2028
- Regissøren holder masterklasse på UiA.
- Skuespillerne underviser ukentlig Ungdomskilden/ teaterelever på Knuden.

Våren 2028

- Produksjon i Intimsalen med alle involverte i talentprogrammet.
- Regissør og billedkunstner jobber med en performance som skal vises i Kunstsilo høsten 2028.
- Fortsettelse av formidlingsarbeidet som beskrevet ovenfor.

Høsten 2028

- Skuespillerne arbeider med ensemble i Kilden.
- Musikere arbeider med musikerne i KSO.
- Billedkunstner og regissør med visning i Kunstsilo.
- Regissøren jobber ukentlig med Ungdomskilden.
- Regissøren holder masterklasse i regi av Scenekunst sør

Dato/sted: 15. november 2025, Kristiansand

Tverrkunstnerisk talentprogram

- Tverrkunstnerisk samarbeid med de ulike kunstformene i Kilden teater og konserthus.

Kilden teater og konserthus ønsker å gi unge kunstnere muligheten til å utvikle seg innenfor ulike kunstformer, teater, musikk og sang ved å etablere et eget talentprogram i Kilden. Her skal deltakerne få samarbeide på tvers av fag, styrke sitt kunstneriske uttrykk og håndverk, og få verdifull erfaring med å kommunisere med ulike publikumsgrupper. Talentprogrammet skal være en ressurs for Kristiansand ved at det skapes nye kunstuttrykk og nye kulturelle aktiviteter for befolkningen. Kristiansands kunst- og kulturliv vil styrkes gjennom samarbeid med aktører på feltet.

I dette dokumentet presenterer vi det tverrkunstneriske programmet med konsept, organisering, innhold og fremdriftsplan. Beskrivelsen er basert på en søknad til Talent Norge som styret i Talent Norge innvilget i juni 2025 og som Kilden nå søker medfinansierer til å realisere.

BAKGRUNN

Kilden teater og konserthus er den eneste institusjonen i Norge med orkester, teater, opera og kommunal kulturhusdrift under én og samme ledelse. Denne unike organiseringen gir oss muligheter få andre har i Norge. Produksjoner som inneholder ulike kunstformer, har blitt innarbeidet som en naturlig del av vår programmering. Særpreget ligger i det dynamiske samspillet mellom ulike kunstformer, på tvers av sjangre og fagområder.

Årlig produseres om lag 750 forestillinger, konserter og arrangementer, som samlet når nærmere 190 000 publikummere i egne saler og på turné i Agder. Kilden har om lag 240 ansatte, fordelt på 60 yrkesgrupper og 27 nasjonaliteter, noe som gjenspeiler et bredt spekter av kompetanse, perspektiver og erfaringer. Virksomheten bygger på verdiene kvalitetsbevisst, inkluderende, modig og engasjert, med en felles visjon om å skape kunst- og kulturopplevelser som berører og begeistrer.

I dette talentprogrammet ønsker vi å ta tak i nettopp det unike ved Kilden. I inneværende strategiperiode har samarbeid på tvers av avdelingene stått i fokus; trekke klassiske musikere inn i teateroppsetninger, la skuespillere medvirke med tekst i ulike konserter eller la scenetekst og vokalsang møte hverandre. Vi har også gjort en rekke samproduksjoner, som f.eks. *Amadeus* der et stort antall musikere, skuespillere, dansere og sangere var på scenen samtidig og hver kunstform kom til sin rett i et felles uttrykk. Vi har også laget konserter med Kilden Vokalensemble, der skuespillere fra Kilden Teater har flettet inn skuespill av Jon Fosse. Kunstsilo og Kilden har allerede innledet samarbeid som involverer symfonisk musikk og billedkunst, blant annet gjennom prosjektet Nordic Art Symphony.

KILDEN TEATER OG KONSERTHUS

Kilden teater og konserthus / Kilden Performing Arts Centre
Sjølystv. 2, NO-4610 Kristiansand, tel. (+47) 90 58 11 11, post@kilden.com
Org. nr. 986 471 839, kilden.com

Vi ønsker nå å gi unge kunstnere muligheten til å utvikle sine ferdigheter gjennom å delta i denne type arbeid hos oss.

Talent Norge ble etablert i 2015 og har som mål å bidra til talentutvikling i verdensklasse. Sammen med institusjoner og kulturaktører landet over støtter Talent Norge talentfulle kunstnere på veien til en profesjonell karriere. Samtidig arbeider de med private partnere for å styrke finansieringen av talentutvikling innenfor teater, musikk, opera og dans. Det er mange år siden Talent Norge hadde noen aktivitet i vår landsdel, og i Kilden er vi stolte over å få innvilget et ambisiøst program som bringer Talent Norge til vår landsdel.

Talentene som skal rekrutteres til programmet skal tas opp på ordinære vilkår, men vi vil vektlegge å rekruttere talenter som vi har grunn til å tro vil ønske å bli igjen i landsdelen etter programslutt.

PROSJEKTETS BIDRAG TIL CULTIVAS FORMÅL

Kilden har et mål om å sikre at talentene kan forbli tilknyttet Kilden og/eller regionen etter at programmet er avsluttet. Dette vil øke og styrke den kunstneriske aktiviteten i landsdelen og bidra til flere arbeidsplasser. Underveis vil deltakerne i programmet skape kunstneriske opplevelser for publikum i hele Agder, blant annet ved å skape forestillinger i Kristiansand. Talentene skal være en ressurs inn mot undervisning blant barn og unge, og bidra med kunnskapsformidling og undervisning både på UiA og i samarbeid med Scenekunst Sør. På denne måten vil også deltakernes kompetanse og erfaring komme byen til gode.

Programmet vil etter vår vurdering bidra til å skape arbeidsplasser og bedre levekår i Kristiansand både direkte ved at en håndfull kunstnere får et livsgrunnlag her i byen, gjennom å styrke Kildens unike posisjon i norsk kulturliv, og derigjennom legge grunnlaget for økt kulturell aktivitet i byen.

Videre vil prosjektet utvikle Kildens evne til å drive talentutvikling og skape en infrastruktur for dette. Talent Norge vurderer at Kilden er i en unik posisjon til å drive talentutvikling og skape en god og varig infrastruktur rundt talentutvikling.

KONSEPT OG METODE

Programmet omfatter seks deltakere: 1 regissør, 2 skuespillere, 2 musikere og 1 sanger, som både skal høste kunnskap i de ulike avdelingene og utvikle felles prosjekter på tvers av kunstformene.

I programmet ønsker vi å styrke de unge talentenes «spesialdistanse». Med det mener vi å styrke deres faglighet innenfor hver enkelt disiplin. Deltakerne vil få erfaring og kompetanse i hver enkelt kunstart i henholdsvis Kilden Teater, Kristiansand Symfoniorkester og Kilden Opera/Kilden Vokalensemble. Men fokus er spesielt på å utvikle egne felles prosjekter, der de arbeider på tvers av avdelingene. Dette er ressurskrevende og er derfor en unik mulighet som vil gjøre talentprogrammet i Kilden helt egenartet.

Det legges vekt på at deltakerne skal utvikle både sitt kunstneriske uttrykk og sitt håndverk, og at de skal lære å kommunisere med publikum – og ikke ha hovedfokus på egen kunstnerisk agenda.

Når vi arbeider tverrkunstnerisk, slik vi ofte gjør i Kilden, krever det en større fleksibilitet hos utøverne, en større tålmodighet, en respekt for hverandres kunstform og en vilje til å få det til

sammen. Dette er noe som må trenes på og utvikles over tid. Hvert fag, scenekunst, symfonisk musikk eller sang, har sin egen kultur, prosess, uttrykk og håndverk. Ved å involvere ulike utøverne og kunstnerne i felles prosjekter, vil deltakerne kunne utvikle en bredere forståelse for hverandres fag, men også åpne opp for en større fleksibilitet, nysgjerrighet for hverandre og interesse for å skape noe sammen.

Teater

Programmet vil ta utgangspunkt i teatret, siden teatret i seg selv på mange måter allerede er tverrkunstnerisk, altså det kan involvere både tekst, musikk, sang, rom, billedkunst og bevegelse. Innen teater har vi sett en tendens til at unge regissører ofte har en sterk kunstnerisk agenda, at de har sitt eget tydelige avtrykk. Dette er veldig positivt fordi det betyr at man vil noe, man har noe på hjertet, et behov for å formidle noe. Men erfaringsmessig ser vi at det ofte kan komme i veien for selve kommunikasjonen eller formidlingen av det som skjer på scenen til publikum som skal se på, særlig hvis publikummet ikke nødvendigvis er et trent teaterpublikum.

Hvordan kan en ung regissør lage en forestilling som kommuniserer med vårt publikum i regionen samtidig som man bevarer det som er kunstnerisk interessant og regissørens egen kunstneriske visjon? Vi ønsker å gå tilbake til det grunnleggende, som kanskje kan oppleves reaksjonært og kjedelig, men som vi mener er helt nødvendig, hvis man ønsker å gjøre regi også på en institusjon og et regionteater.

Vi ønsker å jobbe med de elementære spørsmålene som; Hvordan fortelle en historie på en god måte? Hvordan være en god historieforteller? Hva må til for at fortellingen kommer over til publikum med alle dets nyanser og kontraster? Hvordan må en skuespiller arbeide med en tekst, både analytisk og teknisk, for å få frem innholdet, meningen, tanken?

Skuespillerne vil få trening i tekstarbeid og få en større forståelse for hva det vil si å spille på en hovedscene, hva som kreves faglig av en skuespiller og styrke håndverket. Her vil vi vektlegge det håndverksmessige aspektet ved både å lage og utøve teater.

Musikk

For musikerne vil hovedfokuset ligge et annet sted. Klassiske musikere er ofte godt skolert på det håndverksmessige og tekniske, men det ligger et stort utviklingspotensiale når det gjelder kreativitet og improvisasjon som en naturlig del av uttrykket. Her ønsker vi å styrke musikernes evne til kreativitet og involvering i den kunstneriske prosessen som skjer i en prøveperiode gjennom de tverrkunstneriske produksjonene. Musikerne vil være tilknyttet Kristiansand Symfoniorkester, men frigjøres til teaterproduksjonene i programmet. Der vil de få en introduksjon til hvordan bevege seg utenfor komfortsonen ved å være mer fleksible, lære seg å improvisere, ta regi og være mer delaktige i den skapende prosessen, enn det de kanskje normalt er vant til ved en tradisjonell symfonisk konsert.

Vokal

Sangeren vil inngå som ensemblemedlem av Kilden Vokalensemble i tillegg til å delta i de tverrkunstneriske prosjektene. Også blant klassisk skolerte sangere kan improvisasjon, det uvisse og utforskende være utfordrende. Gjennom dette programmet vil de styrke nettopp denne siden av det å være utøvende sanger.

Visuell kunst

Etter at Kunstsilo ble Kildens nærmeste nabo, ønsker vi også å se nærmere på et samarbeid

med en billedkunstner. Et prosjekt vi er i dialog med Kunstsilo om, er en mulig tverrestetisk performance i Silohallen som involverer alle deltakerne i programmet.

Derfor vil regissøren både utvikle forestillinger som skal vises i Kilden, på turné i Agder, i tillegg til å utvikle egne performance-prosjekt i samarbeid med en billedkunstner fra Kunstsiloen som kan vises i Silohallen. Altså, både mer tilgjengelige forestillinger for et bredere publikum på Agder, og det som kan kalles for «smalere» visninger i Kunstsilo som kan beskrives mer i retning av performance, der billed- og scenekunsten møter hverandre. Slik vil regissøren kunne både trenes i å lage forestillinger for et bredere publikum og lage andre type forestillinger som legger seg tettere opp mot billedkunsten, det «smalere» og det kompromissløse.

Formidling

Samtidig vil deltakerne også måtte jobbe med formidling av selve produksjonene gjennom f.eks. ulike typer sideprogram som førsnakker, foredrag, samtaler, de vil måtte skrive tekster til nettsiden om produksjonene og være aktivt ute og treffe publikummet sitt. Musikerne og sangeren vil også arbeide med formidling. De vil kunne ha «lyttekurs», der publikum inviteres inn til kurs for å lære mer om hvordan og hva man skal lytte etter i et spesifikt verk eller formidle verkets historiske kontekst og bakgrunn.

På denne måten får vi flettet sammen de ulike kunstformene som da vil samle seg om felles prosjekter, både som skapende, utøvende og formidlende. Denne type kunstnere med en slik allsidighet og evne til å kommunisere utad trengs i norsk kulturliv hvis vi skal fortsette å nå ut og bety noe for folk i regionene våre. Vi må invitere folk inn. Gjennom økt forståelse for hverandres fag og tettere samarbeid, vil programmet styrke både kunsten og kulturen innad og utad.

Det er et uttalt mål at prosjektet skal generere et større og bredere publikumstilbud av konserter, forestillinger og aktiviteter for befolkningen i regionen.

MÅL FOR PROSJEKTET

Målet med dette talentutviklingsprogrammet er å utvikle kunstnere som kan styrke det tverrestetiske samarbeidet mellom ulike kunstformer, og på den måten bidra til en utvidelse av kunstfeltet.

Vi vil utvikle et program der vi styrker både håndverket og det kunstneriske, slik at deltakerne får et godt fundament og større spennvidde i sitt kunstnerskap. Deltakerne vil lage egne fellesprosjekter på tvers av kunstformene, men også styrkes i hver sine disipliner og inngå i Kildens øvrige program og ensembler.

Programmet skal bidra til å ruste opp unge talenter til å lettere kunne arbeide på et institusjonsteater, et regionteater og i forestillinger der man også arbeider tverrkunstnerisk, hvor ulike hensyn må tas, der kunstformer møtes, får plass og kommer sammen for å danne en helhet.

Publikumskommunikasjon skal stå sentralt. Vi ønsker at deltakerne skal utvikle en forståelse for at egen kunstneriske agenda ikke står i motsetning til dette. Det skal skapes forestillinger for ulike publikumsgrupper, både i og utenfor Kilden. Deltakerne kan både teste forestillinger og konserter både i samspill med barnehager, skoler og institusjoner og lage tilbud til ulike målgrupper i profesjonelle rammer.

Et viktig mål er at programmet blir en ressurs og utgjør en merverdi for det profesjonelle og ikke-profesjonelle kunst- og kulturlivet i byen og regionen for øvrig,

MÅLGRUPPE

Målgruppen for satsingen er profesjonelle regissører, skuespillere, klassisk skolerte musikere og sangere som er i startfasen av sitt virke. Vi vil oppfordre utøvere og skapende kunstnere med ulik minoritetsbakgrunn og/eller bakgrunn fra Agder-regionen til å søke. Dette er likevel ikke et krav. Dersom det er en forutsetning fra Cultivas side at noen av kunstnerne i programmet er hjemhørende i Kristiansand, er vi villige til å diskutere dette, i og med at vi alltid er bevisste betydningen av lokal forankring.

RAMMER OG ORGANISERING

Flere av Kildens avdelinger vil naturlig nok være involvert i programmet og vi anslår følgende ressursbruk og ansvarsfordeling:

Prosjektleder, teatersjef (20 %)

Kunstnerisk ansvarlig for musikerne/sanger, orkesterdirektør og operasjef 10%

Interne ressurser til kunstnerisk råd, veiledning m.m. (0,5 årsverk)

Eksterne ressurser som mentorer (0,5 årsverk)

Forestillingene gruppen lager skal hovedsakelig vises i Kristiansand, det er vesentlige kostanden knyttet til disse.

SAMARBEIDSPARTNERE

Kilden legger stor vekt på samarbeid med andre aktører, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Vi har allerede gode samarbeid med blant annet Universitetet i Agder (UiA), Kunstsilo, Knuden kulturskole – og ikke minst det frie feltet, både lokalt gjennom Scenekunst Sør og nasjonalt gjennom samarbeidsprosjekter med ulike scenekunstnere- og grupper. Vi vil bygge videre på dette i prosjektet.

Vi ønsker å knytte deltakerne til både det frie feltet i regionen og til det akademiske. Derfor vil regissøren kunne samarbeide med Fakultet for kunsthøgskolen på UiA og holde masterklasser for teater- og musikkstudenter. Scenekunst Sør og det frie feltet kan bidra med ulike former for verksted og faglige samlinger.

Det vil også være et mål at regissør og skuespillere underviser klasser både hos Kilden Teaters egen ungdomsgruppe Ungdomskilden og hos vår nabo, Knuden - Kristiansand kulturskole og andre tiltak for barn og unge.

Det å ha kontakt og utveksling med det frie feltet, akademien og barne- og ungdomsteatret i byen, samt musikk- og sangelever, vil ha stor verdi for programmet.

GJENNOMFØRING OG FREMDRIFTSPLAN

Programmet vil gjennomføres over en 2,5 års periode, fra høsten 2026 og ut 2028.

Skuespillerne og musikerne vil gå inn i en 100% stilling over 2,5 år. Sangeren vil ansettes i en 20% stilling. Regissøren vil få en 40% stilling over 2,5 år som inkluderer både forberedelser til

produksjon, gjennomføring av produksjon og formidlingsarbeid. Deltakerne vil følges opp av de kunstneriske lederne, samt få veiledning av eksterne mentorer. Talent Norge vil gi både talentprogram-apparatet og deltakerne tilgang til sitt nasjonale nettverk, regelmessige fagsamlinger og dessuten tilby coaching.

Vi ser for oss følgende fremdriftsplan:

Våren 2026

- Forarbeid og etablering av prosjektet (internt og med samarbeidspartnere)
- Utlysning - februar
- Opptak til programmet – mai

Høsten 2026

- Ansettelsestidspunkt – september
- Skuespillerne arbeider i en produksjon i Kilden sammen med øvrig ensemble.
- Musikere arbeider inn i konserter med KSO og sangere inn i KVE-konsert.
- Regissør begynner planlegging av første produksjon som har premiere våren 2027.
- Regissøren forbereder også en plan for formidlingsarbeidet rundt forestillingen i samarbeid med marked- og kommunikasjonsavdelingen, samt legger et utfyllende sideprogram til forestillingen.

Våren 2027

- Turnéforestilling (i Kilden og ut i Agder). Denne forestillingen vil ha både skuespillere, sanger og musikere i seg.
- Formidlingsarbeid, kuratere sideprogram og gjennomføre førsnakker, biblioteksbesøk og andre former for formidlingsarbeid rundt forestillingen.

Høsten 2027

- Skuespillerne arbeider med ensemble i Kilden.
- Musikere arbeider med musikerne i KSO.
- Regissør begynner planlegging av produksjon i 2028
- Regissøren holder masterklasse på UiA.
- Skuespillerne underviser ukentlig Ungdomskilden/ teaterelever på Knuden.

Våren 2028

- Produksjon i Intimsalen med alle involverte i talentprogrammet.
- Regissør og billedkunstner jobber med en performance som skal vises i Kunstsilo høsten 2028.
- Fortsettelse av formidlingsarbeidet som beskrevet ovenfor.

Høsten 2028

- Skuespillerne arbeider med ensemble i Kilden.
- Musikere arbeider med musikerne i KSO.
- Billedkunstner og regissør med visning i Kunstsilo.
- Regissøren jobber ukentlig med Ungdomskilden.
- Regissøren holder masterklasse i regi av Scenekunst sør

BUDSJETT OG CULTIVAS MEDVIRKNING

	Antall	Stillingsprosent	2026	2027	2028	SUM
Inntekter						
Egeninnsats			130 000	1 130 000	650 000	2 410 000
Billettinntekter			-	300 000	100 000	400 000
Tilskudd Talent-Norge			700 000	1 400 000	1 400 000	3 500 000
Tilskudd andre			3 740 000	5 480 000	4 980 000	13 700 000
SUM inntekter			4 570 000	8 310 000	7 130 000	20 010 000
Kostnader						
Lønn/honorar						
Sanger	1	20 %	140 000	270 000	270 000	680 000
Regissør	1	40 %	270 000	550 000	550 000	1 370 000
Skuespiller	2	100 %	980 000	1 950 000	1 950 000	4 880 000
Musikere	2	100 %	1 170 000	2 340 000	2 340 000	5 850 000
Fag råd/rek	3	20 %	410 000	820 000	820 000	2 050 000
Øvrige kostnader knyttet til utvikling og gjennomføring av egne prosjekter						
Preproduksjon/ utvikling			400 000	300 000		
Produksjon på turné			600 000	1 800 000	-	2 400 000
Produksjon i Kilden			600 000	600 000	1 100 000	2 400 000
Salbruk, felleskostnader, markedsføring mm						
Turné-produksjon			-	100 000	-	100 000
Intimsal-produksjon			-	100 000	100 000	100 000
Reise- og opphold						
Studietur	6		-	180 000	-	180 000
SUM kostnader			4 570 000	8 310 000	7 130 000	20 010 000

Se budsjett i figur. Talent Norge har bevilget kr 3.500.000,- under forutsetning av fullfinansiering. Videre har Sørfondet vedtatt å bidra med kr 5.000.000,-. Vi søker ytterligere støtte fra andre som Cultiva, Sparebankstiftelsen og Fylkeskommunen.

Vi tillater oss herved å søke om kr 3 mill fra Cultiva, 1 mill hvert år over treårsperioden 26, 27 og 28. Tilskuddet fra Cultiva skal dekke planlegging, produksjon og gjennomføring av produksjoner i Kilden, rettet mot ulike målgrupper i Kristiansand. Produksjonene er de ekstraordinære produksjonene planlagt og utviklet av deltakerne i talentprogrammet. Slik sikrer vi at Cultivas bidrag går til verdiskapning i Kristiansand i tråd med Cultivas formål. Dette er en essensiell del av talentprogrammet og erfaringene fra tidligere talentutviklingsprogram i regi av Talent Norge tilsier at det i samspillet mellom deltakerne ligger store gevinster. Vi ser for oss unike muligheter for kunstnerisk nyskapning.

CULTIVAS BESKRANKNING MOT STIFTER

Kilden er godt kjent med de beskrankninger som Cultiva må forholde seg til når det gjelder bidrag til stifter, herunder enheter som stifter eier. Kilden er som kjent et IKS som eies 60% av Kristiansand kommune. Det er derfor viktig å understreke at dette talentprogrammet ikke er en del av Kildens ordinære kjernevirksomhet, men en ekstraordinær satsing som fordrer ekstern finansiering. Vi har ingen føring fra staten som finansiør eller våre eiere om å påta oss en slik oppgave. I budsjettet har vi lagt inn en nøktern beregning av Kildens egeninnsats. Dette er kostnader til fasiliteter osv. som er nødvendig for gjennomføring av programmet.

15.11.2025

Harald Furre

Adm.dir

Kilden teater og konserthus

Formålsutlysning

Endelig revisjonsrapport

2025-11-15

Opprettet:	2025-11-15
Av:	Linn-Iren Tønnessen (linn@cultiva.no)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAzpcw64Gxb5rN1-7lOt-9HLuPnpBuukOd

"Formålsutlysning"-historikk

 Webskjema opprettet av Linn-Iren Tønnessen (linn@cultiva.no)
2025-10-08 - 06:42:09 GMT

 Marie Teresie Sørensen (marie.teresie.sorensen@kilden.com) lastet opp følgende støttedokumenter:

-  Kostnadsbudsjett og finansieringsplan
-  Tidsplan med milepæler
-  Valgfritt vedlegg

2025-11-15 - 12:42:11 GMT

 Webskjema fylt ut av Marie Teresie Sørensen (marie.teresie.sorensen@kilden.com)
2025-11-15 - 12:42:11 GMT

 Link for e-postbekreftelse er sendt på e-post til Marie Teresie Sørensen (marie.teresie.sorensen@kilden.com)
2025-11-15 - 12:42:14 GMT

 E-postmelding vist av Marie Teresie Sørensen (marie.teresie.sorensen@kilden.com)
2025-11-15 - 12:42:40 GMT

 E-signatur bekreftet av Marie Teresie Sørensen (marie.teresie.sorensen@kilden.com)
2025-11-15 - 12:42:40 GMT

 Avtale fullført.
2025-11-15 - 12:42:40 GMT

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 68/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Demokratiuka i Kristiansand

Siden 2020 har det vært engasjert Europakonferanse i Kristiansand, og i 2021 ble det inngått avtale med Europarådet om at en årlig Europakonferanse om demokrati og menneskerettigheter skal finne sted i Kristiansand, på Europadagen 5. mai. Cultiva har vært med som medlem av styringsgruppen og støttet konferansen siden starten.

I mars 2025 bestemte det politiske flertallet i Kristiansand kommune at det ikke lenger ville finansiere den årlige Europakonferansen. Det medførte en mobilisering blant flere aktører, og Europakonferansen inngår nå som en del av den nyetablerte foreningen Demokratiuka i Kristiansand - se vedlegg 1 og 2.

Demokratiuka 2026

Demokratiuka 2026 representerer en full nyetablering, både organisatorisk og kunstnerisk. Kommunens tidligere støtte er bortfalt, og oppstartsfasen krever betydelige investeringer. Demokratiuka mener at støtte fra Cultiva er kritisk fordi:

Cultivas bidrag gjør det mulig å:

- løfte kunst og kultur som bærende del av demokratiarbeidet
- realisere profesjonelle kunstproduksjoner og tverrfaglige prosjekter
- skape arenaer der unge, frivillige og nye stemmer får slippe til
- profesjonelt koordinere og formidle et samlet program
- gjennomføre lansering av ny profil i januar 2026

Cultivas støtte vil være avgjørende for å etablere en stabil modell og sikre høy kvalitet både kunstnerisk og innholdsmessig.

Med hevdas at med støtte fra Cultiva blir Demokratiuka 2026 starten på en ny og bærekraftig epoke der kultur, demokrati og deltakelse kobles tettere sammen enn noen gang tidligere. Effektene inkluderer:

- styrket ung medvirkning og ytringsrom
- en ny nordisk møteplass for demokratisk kulturutvikling

- økt kunstnerisk aktivitet og profesjonell kulturproduksjon
- posisjonering av Kristiansand som en ledende europeisk by for demokratibygging
- en robust modell for årlige Demokratiuker i årene fremover
- Styrke nordisk posisjonering for store kulturtiltak — herunder *Fragment* og andre satsinger med nordisk forankring som i økende grad søker vertskap og samarbeid i Kristiansand
- økt attraktivitet for nye kultur-, kunnskaps- og demokratiprosjekter som ønsker å inngå i det regionale partnerskapet

Foreningen Demokratiuka i Kristiansand søker derfor om kr. 300 000, til følgende budsjettposter:

Kunstneriske prosjekter (honorarer, produksjon)	250 000
Formidling, kommunikasjon og programkoordinering	50 000
Totalt	300 000

Totalbudsjettet er på NOK 3 730 000,-, hvor det er et mangfold av partnere som bidrar – jmf vedlegg 4.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret bevilger kr. 300 000 til Foreningen Demokratiuka i Kristiansand. Bevilgningen finansieres fra 2024/342 'Egenregi/møter og seminarer 2025'
- 2) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtaler basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: 1 – Styringsdokument Demokratiuka og Europakonferansen i Kristiansand
 2 – Vedtekter for Demokratiuka i Kristiansand
 3 – Søknad Cultiva
 3 – Budsjett 2026

Styringsdokument

Demokratiuka i Kristiansand

Inkludert The European Conference on Democracy and Human Rights

Oppdatert pr. 19. november 2025

Visjon

Demokratiuka skal være en ledende arena som knytter sammen lokale, nasjonale og europeiske aktører i arbeidet med å styrke demokrati, menneskerettigheter, ytringsfrihet, kunst og kultur.

Denne visjonen er styrende for organisering, partnerskap og strategiske prioriteringer i dokumentet.

1. Bakgrunn

Demokratiuka i Kristiansand er et felles initiativ for demokratibygging og samfunnsutvikling.

Initiativet bygger på samarbeidsavtalen mellom Kristiansand kommune og Europarådet (2021), som etablerte Kristiansand som vertskommune for en årlig europeisk konferanse om demokrati og menneskerettigheter.

Demokratiuka fungerer som en samlende arena for aktiviteter, prosjekter og samarbeid som pågår gjennom året, og organiseres i tett samarbeid mellom Kristiansand kommune, Europarådet, KS og et bredt regionalt og nasjonalt partnerskap.

The European Conference on Democracy and Human Rights er hovedarrangementet under Demokratiuka. Konferansen løfter lokale og regionale erfaringer til europeisk nivå og skaper møteplasser mellom ungdom, beslutningstakere, forskere og sivilsamfunn.

1A. Organisasjonsform

For å sikre langsiktighet, tydelig ansvar og bred forankring er Demokratiuka organisert som en ideell, partipolitisk og livssynsnøytral forening med eget organisasjonsnummer. Foreningen drives på ikke-kommersiell grunnlag, og eventuelle overskudd skal gå til å fremme formålet.

Kristiansand kommune har rollen som vertskap og sekretariat, mens foreningens styre har det overordnede ansvaret for strategi, vedtak og økonomi.

2. Ringvirkninger og mål

Demokratiuka og Europakonferansen skal skape varige verdier gjennom:

- Økt demokratisk deltakelse og engasjement lokalt og regionalt.
 - Flere møteplasser mellom innbyggere og beslutningstakere.
 - Styrking av Demokratiukas posisjon som europeisk arena for demokrati og menneskerettigheter.
 - Kompetanseutvikling og nye metoder for deltakelse, dialog og samhandling.
-

3. Partnerskap

Demokratiuka bygger på et bredt partnerskap mellom offentlige, akademiske, kulturelle og sivile aktører.

Strategisk partner:

- Europarådet

Nasjonal partner:

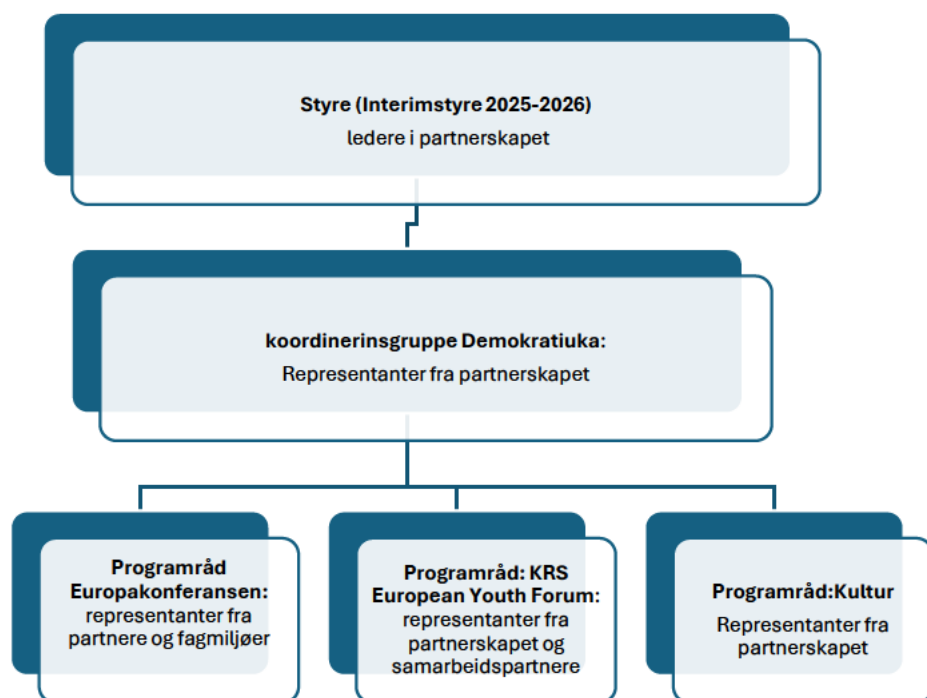
- KS

Regionale partnere:

- Kristiansand kommune (vertskap og sekretariat)
- Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør
- Agder fylkeskommune
- Universitetet i Agder
- Arkivet freds- og menneskerettighetssenter
- Kilden teater og konserthus
- Vest-Agder-museet
- Kunstsilo
- Cultiva

Andre partnere kan knyttes til etter vedtak i styret.

4. Organisering



a. Styre (Interimstyre 2025–2026)

Foreningen ledes av et **interimstyre** frem til første ordinære årsmøte. Styret består av representanter fra hovedpartnerne og har ansvar for overordnet strategi, prioriteringer og forankring.

Styret erstatter tidligere styringsgruppe og fungerer som foreningens øverste organ mellom årsmøtene. Partnerskapet blir medlem i foreningen.

b. Koordineringsgruppe for Demokratiuka

Har operativt ansvar for planlegging og gjennomføring av Demokratiuka.

Består av representanter fra partnerne og ledes av Kristiansand kommune (sekretariatet).

Gruppen utvikler programmet for Demokratiuka i samspill med Europakonferansen.

Medlem for 2026:

Gro Kvanvig - Kristiansand kommune, Prosjektleder Demokratiuka

Ingrid Vågsvoll – Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør

Lise Spikkeland - KS

Stein Christian Salvesen – Arkivet freds- og menneskerettighetssenter

Lars Holmer-Hoven – UiA
 Karset Aust – Agder fylkeskommune
 Øyvind Lyngen Laderud - Kristiansand kommune, internasjonal koordinator
 Kari Holmen - Kristiansand kommune
 Kim Gronert - Kristiansand kommune, LIM koordinator
 Susanne Lende – Kristiansand kommune, strategisk kommunikasjon
 ungdomsrepresentant

c. Programråd: The European Conference on Democracy and Human Rights

Gir faglige råd til konferanseprogrammet og bidrar til kvalitetssikring.
 Programrådet oppnevnes av styret og inkluderer representanter fra Europarådet, akademisk, sivilsamfunn og ungdom.

Medlem for 2026:

Bjørn Berge –Europarådet
 Tor Wennesland – Prio
 Jette Christensen - Alltinget
 Lise Spikkeland -KS
 Anne Elizabeth Stie – UiA
 Nancy Hertz – Ung Ytring

Sekretariat:
 Gro Kvanvig
 Susanne Lende

d. Ungdom og medvirkning

Ungdomsmedvirkning er en hovedsatsing i Demokratiuka.
 Det skal sikres at ungdom deltar i planlegging, gjennomføring og innhold.

KRS European Youth Forum fungerer som en europeisk møteplass for unge stemmer om demokrati og menneskerettigheter.

Programråd: KRS European Youth Forum 2026:

Sheila Simmenes – Kristiansand kommune, Samsen
 Nancy Lystad Hertz – Ung Ytring
 Oltiana Rama – Peace Volunteering Network (PVN)
 Anca Ruxandra Pandea – European Youth Center, Europarådet
 Seif Zakaria – UiA
 Clare Jortveit – UiA

Kim Henrik Gronert – Kristiansand kommune
Karen Mathilde Liane – UiA
Ingunn Østby Holsen – Agder fylkeskommune
Ole Martin Kyllø – Kristiansand kommune
Ungdomsrepresentant

e. Kultur som demokratisk drivkraft

Kunst og kultur skal være en integrert del av Demokratiuka og Europakonferansen.

Det er etablert en kulturkomité med ansvar for at kunst og kultur får en gjennomgående og sentral plass i Demokratiuka og Europakonferansens program – både som premissleverandør og som utøvende del av innholdet. Arbeidet koordineres av kulturdirektørens stab.

Programråd: Kultur 2026:

Valborg Frøysnes – Kilden
Birgit Amalie Nilssen – Arkivet freds- og menneskerettigheter
Kenneth Andresen – UiA
Karl Olav Segrov Mortensen - Kunstsilo

5. Sekretariat og vertskap

Kristiansand kommune fungerer som vertskap og sekretariat for Demokratiuka. Kommunen kan bidra med prosjektledelse, koordinering, budsjettoppfølging og administrativ støtte i tråd med styrets vedtak.

6. Eksterne samarbeidspartnere

Det skal utvikles samarbeid med eksterne aktører lokalt, nasjonalt og europeisk – herunder næringsliv, stiftelser, frivillige organisasjoner og akademiske miljøer – for å styrke faglig bredde, langsiktighet og finansiering.

7. Strategisk mål for The European Conference on Democracy and Human Rights

Konferansen er hovedarrangementet under Demokratiuka og skal være en sentral møteplass for europeisk dialog om demokrati, menneskerettigheter og ytringsfrihet.

Mål:

- **Samle** beslutningstakere, ungdom, fagfolk og sivilsamfunn fra hele Europa.
 - **Knytte sammen nivåene** lokalt, nasjonalt og europeisk, og vise hvordan demokrati bygges nedenfra og opp.
 - **Gi unge stemmer plass**, slik at de blir en aktiv del av den demokratiske samtalen.
 - **Synliggjøre Kristiansand og Agder** som et sted hvor viktige samtaler om Europas fremtid finner sted.
 - **Inspirere til handling** og konkrete initiativer som fremmer demokratisk deltakelse, ytringsfrihet og engasjement.
-

VEDTEKTER FOR DEMOKRATIUKA I KRISTIANSAND

§ 1. Navn

Foreningens navn er **Demokratiuka i Kristiansand**.

§ 2. Formål

Foreningens formål er å utvikle og gjennomføre Demokratiuka i Kristiansand som en ledende arena for arbeid med demokrati, menneskerettigheter, ytringsfrihet, kunst og kultur – lokalt, nasjonalt og europeisk.

Innenfor Demokratiuka arrangeres The European Conference on Democracy and Human Rights som et sentralt og internasjonalt hovedarrangement, sammen med andre aktiviteter og prosjekter som fremmer dialog, deltakelse og kunnskapsdeling.

Foreningen drives på ikke-kommersielt grunnlag, og eventuelle overskudd skal benyttes til å fremme formålet.

§ 3. Organisasjonsform

Demokratiuka er en **ideell, partipolitisk og livssynsnøytral forening**.

§ 4. Partnerskap

Foreningen bygger på et partnerskap mellom offentlige, akademiske, kulturelle og sivile aktører som deler foreningens formål og verdier.

Europarådet er en strategisk partner og bidrar faglig til Demokratiuka og konferansen, uten å ha formell plass i styret.

Partnere kan være offentlige institusjoner, organisasjoner, stiftelser, forsknings- og utdanningsmiljøer og andre relevante aktører.

Opptak av nye partnere besluttet av styret. Partnerere blir medlem i foreningen. Foreningen har ikke individuelt medlemskap.

§ 5. Styre

(1) Interimstyre

I etableringsfasen ledes foreningen av et interimstyre bestående av representanter fra partnerskapet. Interimstyret fungerer frem til første ordinære årsmøte, hvor et fast styre velges.

(2) Fast styre

Etter etableringsfasen skal styret bestå av 5–9 medlemmer. Styret er foreningens øverste organ mellom årsmøtene. Styret sitter for 2 år, med mulighet for gjenvelgelse.

Styret konstituerer seg selv og velger leder og nestleder.

§ 6. Årsmøte

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet og skal avholdes innen 30. juni hvert år.

Årsmøtet behandler:

1. Årsmelding
2. Regnskap
3. Budsjet
4. Innkomne forslag
5. Valg av styre

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når styret finner det nødvendig.

§ 7. Signatur og økonomi

Foreningen forpliktes av styrets leder og daglig leder i fellesskap.

Regnskap føres i henhold til god regnskapsskikk for ideelle foreninger.

§ 8. Sekretariat og vertskap

Kristiansand kommune er foreningens vertskap og stiller sekretariatsfunksjon til disposisjon.

Kommunen kan bidra med prosjektledelse, koordinering og praktisk gjennomføring i tråd med styrets vedtak.

§ 9. Samarbeidsavtaler

Det inngås samarbeidsavtaler med partnere som klargjør roller, ansvar og bidrag til Demokratiuka.

§ 10. Oppløsning

Ved oppløsning skal foreningens midler tilfalle formål som fremmer demokrati, menneskerettigheter og ytringsfrihet, etter beslutning i årsmøtet.

Kristiansand 10.11.2025

Søknad til Cultiva: Demokratiuka 2026 – Nyetablering og utvikling av Demokratiuka i Kristiansand

1. Bakgrunn og formål

Demokratiuka har siden 2022 vært arrangert i Kristiansand i tilknytning til Europakonferansen, arrangert av Kristiansand kommune i samarbeid med Europarådet, KS og et regionalt partnerskap. Da Kristiansand bystyre i mars 2025 valgte å kutte bevilgningen, stod Demokratiuka ved et veiskille.

For å modernisere og styrke satsingen, ble en ny selvstendig organisasjon etablert 19. november 2025.

I 2026 relanseres Demokratiuka med ny profil, ny organisasjonsmodell, og en ny kunstnerisk og samfunnsorientert plattform – med *Teateret* som vertskap, motor og samlende arena. Den nye profilen lanseres offentlig i januar 2026.

Nye finansielle bærebjelker

Etter kommunens kutt på 1,2 millioner har Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør og Sørfondet gått inn og sikret videre drift av Demokratiuka.

- Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør: 500 000
- Sørfondet: 750 000

I tillegg er kommet tilskudd fra:

- Agder fylkeskommune: 300 000 kr
- Sparebankstiftelsen SR-Bank: 500 000 kr
- KS: 100 000 kr

I tillegg går hele partnerskapet inn som medlemmer i Demokratiuka – en ny og bred forankring som styrker både økonomi, innhold og legitimitet.

Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør er styreleder for Demokratiuka.

Kristiansand kommune er vertskap for Demokratiuka og stiller sekretariatsfunksjon til disposisjon. Kommunen kan bidra med prosjektledelse, koordinering og praktisk gjennomføring i tråd med styrets vedtak.

Overordnet mål

Demokratiuka skal være en ledende arena som knytter sammen lokale, nasjonale og europeiske aktører i arbeidet med å styrke demokrati, menneskerettigheter, ytringsfrihet, kunst og kultur.

2. Kunst og kultur som demokratisk drivkraft

2026 markerer en ny fase der kunst og kultur løftes frem som en kjernekomponent, ikke bare et supplement. Kunst kan skape fellesskap, styrke kritisk refleksjon og motvirke polarisering – og er derfor et strategisk virkemiddel i demokratibyggning.

Gjennom samarbeid med blant andre:

- Fargespill
- CreateMe
- FVN-ung
- Ung Ytring 2030
- Blanke Ark
- Kulturytring Drammen
- Gatekunstfestivalen KÅL
- Barnefilmfestivalen
- Norsk PEN
- Nordic Safe Cities

Sammen utvikler disse aktørene et mangfoldig kulturprogram som når både unge og voksne, majoritet og minoritet.

Kunstnere og kulturaktører vil også ta del i Europakonferansens program – og knytte lokale stemmer til internasjonale perspektiver.

Kristiansand som ledende demokratiby i Norge

Kristiansand har de siste årene markert seg som en sentral arena for demokratisk dialog, europeiske perspektiver og internasjonalt samarbeid. Aktører som Europarådet, KS og Utenriksdepartementet har gitt tydelige signaler om at arbeidet som gjøres i Kristiansand oppfattes som relevant og framtidsrettet i en tid der demokratiet er under press. Dette gir byen en unik mulighet til å styrke sin rolle som en lokal- nasjonal – og europeisk – møteplass for demokratiutvikling, kultur og samfunnsengasjement, med særlig vekt på ungdom, deltakelse og nye former for dialog.

Nyetableringen av Demokratiuka og utviklingen av Demokratihuset vil bidra til å samle lokale, regionale, nasjonale og internasjonale aktører i et langsiktig partnerskap.

Ambisjonen er å etablere en inkluderende plattform der flere kan bidra, delta og ta del i en felles demokratisk satsing med Kristiansand som vertskap.

3. Teateret som «Demokratihus» – og årssyklus med demokratiaktivitet

Demokratihuset (2.–8. mai 2026)

Teateret åpner alle sine rom – fra salene til foajé og produksjonsarealer – som ett samlet «Demokratihus». Her tilbys:

- full teknisk støtte
- profesjonelt vertskap
- subsidiert tilgang til lokaler
- lavterskel tilgang for unge og frivillige aktører

Målet er én samlet, tydelig og tilgjengelig arena gjennom hele uken.

Demokrati året rundt

2026 blir det første året med helårs demokratiprogram på Teateret. Blant planlagte satsinger:

- *Innbyggerdialog*
- *Kjør debatt*
- kunstprosjekter og forestillinger om demokrati
- medvirkningsarenaer for ungdom
- folkemøter, åpne samtaler og visninger
- kunst- og kulturaktiviteter som utvikles frem mot Demokratiuka

Denne årssyklusen kulminerer i Demokratiuka i mai.

Utvalgte hovedarrangementer

- Grand Kyiv-balletten: Samtale & forestilling om kunst i krigstid
 - Ungdomspartilederdebat (nasjonale ledere)
 - *Norsken, Svensken og Dansken* – livepodkast med gjester
 - Kunstutstillinger, scenekunst, konserter, gatekunst og workshops
 - Innbyggerdialoger og åpne møteplasser
-

4. Nasjonale og nordiske samarbeid – styrket nordisk forankring

Trygg By-konferansen (Nordic Safe Cities)

Trygg By-konferansen inkluderes i Demokratiuka 2026 og tilfører uken:

- sterk nordisk forankring
- fokus på trygghet, tillit og inkluderende byfellesskap
- kobling mellom demokrati, forebygging og samfunnsbygging

Nordiske kultur- og demokratipartnere

Kulturytring Drammen legger sine nordiske satsinger til Demokratiuka i samarbeid med:

- **Folk och Kultur (Sverige)**
- **Kulturmødet Mors (Danmark)**

Dette plasserer Kristiansand på kartet som en ny nordisk møteplass for kultur og demokrati.

5. Samarbeidspartnere

Demokratiuka bygger på et styrket og utvidet partnerskap. Aktører som nå går inn som medlemmer inkluderer blant andre:

- Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør (styreleder)
- KS
- Europarådet
- Kilden
- Kunstsilo
- UiA
- Vest-Agdermuseet
- Arkivet freds- og Menneskerettighetssenter

Dette skaper en robust og sammensatt demokratisk og kulturell allianse.

6. Behov og nyskaping

Demokratiuka 2026 representerer en full nyetablering, både organisatorisk og kunstnerisk. Kommunens tidligere støtte er bortfalt, og oppstartsfasen krever betydelige investeringer.

Hvorfor støtte fra Cultiva er kritisk

Cultivas bidrag gjør det mulig å:

- løfte kunst og kultur som bærende del av demokratiarbeidet
- realisere profesjonelle kunstproduksjoner og tverrfaglige prosjekter
- skape arenaer der unge, frivillige og nye stemmer får slippe til
- profesjonelt koordinere og formidle et samlet program
- gjennomføre lansering av ny profil i januar 2026

Cultivas støtte vil være avgjørende for å etablere en stabil modell og sikre høy kvalitet både kunstnerisk og innholdsmessig.

7. Budsjett (hovedposter)

Totalt søknadsbeløp: 300 000 kr

Kostnadspost	Beløp (NOK)
Kunstneriske prosjekter (honorarer, produksjon)	250 000
Formidling, kommunikasjon og programkoordinering	50 000
Totalt	300 000

8. Effekt og måloppnåelse

Med støtte fra Cultiva blir Demokratiuka 2026 starten på en ny og bærekraftig epoke der kultur, demokrati og deltakelse kobles tettere sammen enn noen gang tidligere.

Effektene inkluderer:

- styrket ung medvirkning og ytringsrom
- en ny nordisk møteplass for demokratisk kulturutvikling
- økt kunstnerisk aktivitet og profesjonell kulturproduksjon
- posisjonering av Kristiansand som en ledende europeisk by for demokratibygging
- en robust modell for årlige Demokratiuker i årene fremover
- Styrke nordisk posisjonering for store kulturtiltak — herunder *Fragment* og andre

satsinger med nordisk forankring som i økende grad søker vertskap og samarbeid i Kristiansand

- økt attraktivitet for nye kultur-, kunnskaps- og demokratiprojekter som ønsker å inngå i det regionale partnerskapet

Demokratiuka 2026

Europakonferansen er hovedarrangementet som ligger under Demokratiuka



Utgifter	Demokratiuka	Europa-konferansen	Totalt
Prosjektledelse - lønn og sos. utgifter	500 000	700 000	1 200 000
Kontormateriell	1 000	1 000	2 000
Matvarer og bevertning	200 000	200 000	400 000
revisor	25 000		25 000
regnskap	30 000		30 000
Annet forbruksmaterieil og tjenester	75 000		75 000
Hotellopphold, møter	133 000	50 000	183 000
Velferdstiltak	20 000		20 000
Banktjenester/bankgebyr, avgifter, gebyrer og lisenser	5 000		5 000
Annonser, kunngjøringer, reklame, informasjon	100 000	50 000	150 000
Nettside og digitale tjenester	150 000		150 000
Reise- og transportutgifter	100 000	70 000	170 000
Vakthold og sikring av bygg/anlegg	10 000	10 000	20 000
Leie av lokaler og grunn	200 000	100 000	300 000
Leie og arrangement øvre torv	150 000		150 000
teknikk teateret	100 000		100 000
Konsulenttjenester, honorarer og andre tjenester	450 000	300 000	750 000
Sum utgifter	2 249 000	1 481 000	3 730 000

Inntekter	Demokratiuka	Europa-konferansen	Totalt	
Avgiftsfritt salg (billettsalg)		300 000	300 000	
Tilskudd Agder fylkeskommune	300 000		300 000	innvilget
Tilskudd KS	100 000		100 000	50 000 innvilget, søkes om 100 000
Gave fra Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør	500 000		500 000	Innvilget
Gave fra Sørfondet		750 000	750 000	Innvilget
Gjensidigestiftelsen	400 000		400 000	
Sparebankstiftelsen DNB	300 000		300 000	
Sparebankstiftelsen SR-Bank	500 000		500 000	Innvilget
Cultiva	300 000		300 000	søkes
Fritt Ord	150 000		150 000	søkes
Unesco	130 000		130 000	søkes
Bergesenstiftelsen				
Nordisk kultur				
mfl				
Sum inntekter	2 680 000	1 050 000	3 730 000	
resultat			0	

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 69/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Arrangørkonferansen 2026

Norske Kulturarrangører (NKA) er Norges paraplyorganisasjon for arrangører innen kultur; festivaler, klubber, spillesteder, konsertforeninger, studentsamfunn, bibliotek, museum og konsert- og kulturhus. Hvert år samarbeider NKA med lokale arrangører om Arrangørkonferansen, som avholdes årlig i oktober/november på forskjellige steder i Norge. Arrangørkonferansen 2026 blir i Kristiansand, mye takket være Dirty Old Town som ble kåret som årets helårsarrangør 2023: [Kristiansandere kåret til årets helårsarrangør i landet - fvn.no](https://www.kristiansand.no/kulturarraanger/arrangor-konferansen-2023)

Det er 500 av landets arrangører som er organisert gjennom NKA., og som samles fra 22.–24. oktober på arrangørkonferanse 2026 i Kristiansand, med Dirty Old Town (DOT) og Ravnedalen Live som vertskap. Konferansen er lukket for medlemmer og samarbeidspartnere av Norske Kulturarrangører, men det promottes også arrangementer som er åpne for publikum.

Tentativt program for Arrangørkonferansen

Arrangørkonferansen 2025 var i Drammen- [Arrangørkonferansen 2025 - Norske Kulturarrangører](https://www.kristiansand.no/kulturarraanger/arrangor-konferansen-2025) – og på samme nettside vil programmet for 2026 legges inn etter hvert som det blir ferdig. Tentativt program vil justeres etter hvert som prosjektet blir finansiert, og tilbud fra leverandører kommer inn. Foreløpig skisse ser ut som følger:

Torsdag 22. oktober: Velkommen til Kristiansand, Bare Studenthus/Laboratoriet. Faglig program og artist. Mingling med mat og drikke presentert av én av samarbeidspartnerne.

Fredag 23. oktober: Offisiell åpning av konferansen med kunstnerisk innslag og første fulle konferansedag. Fagprogram fra 10:00 - 17:00 tenkt på Teateret / Aladdin. Lunsj og mingling underveis, partnerområde i Teateret. Sosiale aktiviteter

etter Landsmøtet. Middag og rebusløp på Kunstsilo tidlig kveld. Deretter konsert/happening på Kick, 1 eller 2 artister/ innslag.

Lørdag 24. oktober: Kulturell løpetur på Odderøya. Fagprogram fra 10:00 - 17:00 tenkt på Teateret/ Aladdin med lunsj, mingling og partnerområde på Teateret. Kultur møter idrett til tvekamp, byvandring og festmiddag med konsert + kulturinnslag utdeling av Arrangørprisen.

Søndag 25. oktober: Takk for nå, frokost, hjemreise for delegatene.

Ifølge arrangørene er det viktig å synliggjøre at byen syder av aktivitet under konferansen. Kunstutstillinger, konserter, teaterforestillinger, performance, filmvisninger, litteraturformidling og idrettsarrangementer. Hvor mye kan skje i Kristiansand en helg i oktober? spør de.

Dirty Old Town søker Cultiva om kr. 300 000, til å arrangere Arrangørkonferansen 2026.

Totalbudsjettet er på NOK 2 150 000,-, hvor det er et mangfold av partnere som søkes om å bidra – jmf vedlegg 2.

Forslag til vedtak:

- 1) Styret bevilger kr. 300 000 til Arrangørkonferansen 2026. Bevilgningen finansieres fra 2024/342 'Egenregi/møter og seminarer 2025'
- 2) Administrasjonen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtaler basert på de føringer som kommer frem i saksfremlegget og i styremøtet.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: 1 – Søknad om prosjektmidler til Arrangørkonferansen 2026
 2 – Budsjett 2026

Søknad om prosjektmidler til Arrangørkonferansen 2026

Arrangørkonferansen 2026 blir i Kristiansand!

Norske Kulturarrangører (NKA) er Norges paraplyorganisasjon for arrangører innen kultur; festivaler, klubber, spillesteder, konsertforeninger, studentsamfunn, bibliotek, museum og konsert- og kulturhus. Hvert år samarbeider NKA med lokale arrangører om Arrangørkonferansen, som avholdes årlig i oktober/november på forskjellige steder i Norge. Konferansen er det største samlingsstedet for norsk arrangørbransje, og en unik arena for å møte hele feltet, både små og store, frivillige og kommersielle, helårs og festival, sjangertro og sjangerfri.

Konferansen er lukket for medlemmer og samarbeidspartnere av Norske Kulturarrangører, men vi promoterer også arrangementer som er åpne for publikum.

500 av landets arrangører er organisert gjennom NKA. 22.–24. oktober 2026 samles de i Kristiansand, med Dirty Old Town (DOT) og Ravnedalen Live som vertskap.

DOT ble kåret av NKA som Årets Helårsarrangør for 2023, og har plukket priser og nominasjoner i organisasjonen hvert år de siste fem årene. I kjølvannet av pandemien samarbeidet DOT ekstra tett med NKA knyttet til støtteordninger som ble opprettet ifm nedstengningen av kulturlivet, og har siden samarbeidet tett for at arrangørmiljøet på Sørlandet og i Kristiansand spesielt, skal bli synlig og nyte godt av nasjonale ordninger som bidrar til å gi landsdelen et nasjonalt kulturløft.

Prosjektleder for Arrangørkonferansen 2026, Jenny Ulleland i NKA, understreker at feltet forventer den mest bærekraftige konferansen noensinne - gitt at DOT/Ravnedalen Live er verter.

Fra NKA foreligger det et budsjett på ca 1,2 millioner. Vår vurdering er at det trengs ytterligere 950.000,- for å vise Kristiansand fra sin mest attraktive side. Midlene fra Cultiva vil bli brukt i sin helhet til lokale aktører og næringsliv for å styrke de kunst- og kulturfaglige aktørene som er med på å gjøre Kristiansand lekker for arrangør-Norge i forbindelse med Arrangørkonferansen 2026.

Vi søker med dette om NOK 300 000,- fra Cultiva.

Prosjektet:

Programmet er pt tentativt, men her er foreløpig plan ([årets konferanseprogram kan besiktiges her](#)) som justeres etter hvert som prosjektet blir finansiert og vi får inn tilbud fra leverandører:

Torsdag 22. oktober: Velkommen til Kristiansand, Bare Studenthus/Laboratoriet. Faglig program og artist. Mingling med mat og drikke presentert av én av samarbeidspartnerne.

Fredag 23. oktober: Offisiell åpning av konferansen med kunstnerisk innslag og første fulle konferansedag. Fagprogram fra 10:00 - 17:00 tenkt på Teateret / Aladdin. Lunsj og mingling underveis, partnerområde i Teateret. Sosiale aktiviteter etter Landsmøtet. Middag og rebusløp på Kunstsilo tidlig kveld. Deretter konsert/happening på Kick, 1 eller 2 artister/innslag.

Lørdag 24. oktober: Kulturell løpetur på Odderøya. Fagprogram fra 10:00 - 17:00 tenkt på Teateret/ Aladdin med lunsj, mingling og partnerområde på Teateret. Kultur møter idrett til tvekamp, byvandring og festmiddag med konsert + kulturinnslag utdeling av Arrangørprisen. (Kan Mette Marit dele ut prisen? Kaptein Sabeltann/ Terje Formoe? Toffen Gunnufsen?)

Søndag 25. oktober: Takk for nå, frokost, hjemreise for delegatene.

Det er viktig at vi synliggjør at byen syder av aktivitet under konferansen. Kunstutstillinger, konserter, teaterforestillinger, performance, filmvisninger, litteraturformidling og idrettsarrangementer. Hvor mye kan skje i Kristiansand en helg i oktober?

Samordning og samarbeid på tvers for tidenes Arrangørkonferanse.

NKA har 34 medlemmer i Agder, 12 i Kristiansand. Vårt mål er å synliggjøre bredde og variasjon i medlemsmassen i Kristiansand på egnede lokasjoner.

Kommentarer til budsjett:

Budsjettet speiler et best case for Arrangørkonferansen 2026. Det er fleksibelt og basert på 20 års erfaring som arrangør.

Annen ekstern finansiering:

Norske Kulturarrangører stiller med sin organisasjon og et budsjett på rundt 1,2 millioner. Både NKA og DOT har startet dialog med eksterne finansører for å bygge opp om prosjektet i tråd med det som fremkommer av budsjettet.

Arbeidsplasser, levekår, utvikling og kompetansebygging

Cultivas formål er å sikre arbeidsplasser og gode levekår ved hjelp av kunst, kultur, kunnskap og kreativitet.

Konferansen genererer verdier for lokale leverandører så som artister/ kunstnere, hotell, venues, arrangører, barer, restauranter, transport, teknisk leverandør m.m. på kort sikt.

På lengre sikt søker vi å styrke arrangørfeltet i Kristiansand og på Sørlandet, skape stolthet i byen vår og trekke til oss nasjonale partnere under konferansen som ser vekstpotensialet for byen og regionen. Vi vil synliggjøre at vi er en by som samarbeider godt, vise at vi har et profesjonelt arrangørfelt og et nysgjerrig publikum samt vise frem Kristiansand som en attraktiv by å sende store og små artister til, hele året.

På lang sikt er det stort potensial for vekst innen sektoren i Kristiansand.

Arrangørfeltet gir positive effekter knyttet til humane og sosiale verdier. Konferansen vil engasjere mange frivillige på tvers av de lokale arrangørene og vil bidra til tettere samarbeid og sosiale nettverk mellom deltakerne og de nasjonale arrangørene. Dette bygger kunnskap, praktiske ferdigheter, kompetanse og eierskap.

Vi håper på positivt svar.

For Dirty Old Town AS

Mira Svartnes Thorsen

Kostnader

Prosjektledelse	kr 250 000,00
Markedsføring	kr 100 000,00
Lokale foredragsholdere/møteledere	kr 50 000,00
Hotell	kr 100 000,00
Bærekraftstiltak - trebrikker med navn, eget matprosjekt, sortering, bærekraftig dekor	kr 100 000,00
Venuehyre, arr.kost	kr 50 000,00
Lokale artister/ honorarer	kr 50 000,00
Teknikk - teknisk utstyr, skjermer, teknikere.	kr 200 000,00
Diverse admin - revisor/regnskap	kr 50 000,00
Kostnader fra NKAs budsjett	kr 1 200 000,00

Sum **kr 2 150 000,00**

Finansiering

Kristiansand Kommune	kr 50 000,00
Cultiva	kr 300 000,00
Agder Fylke	kr 100 000,00
Sparebanken Norge	kr 250 000,00
Hennig Olsen	kr 50 000,00
Delivery	kr 50 000,00
CheckIn	kr 50 000,00
Ticketmaster	kr 100 000,00
NKA	kr 1 200 000,00
Billettsalg	kr 100 000,00

kr 2 150 000,00

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 70/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Ingebjørg Borgemyr

Fleksibel // Egenregi Arendalsuka

Styret har ønsket at Cultiva er tilstedeværende under Arendalsuka. Tidligere år har Cultiva deltatt både som medarrangør av debatter og i panel i andres arrangement. Cultiva har hatt aktivitet sammen med de andre regionale stiftelsene, i en miks med norske og nordiske stiftelser. Cultiva har også samarbeidet med lokale, regionale og nasjonale kunst og kulturaktører, i programmering av egen kulturdag på Munkehaugen. Vi ønsker å fortsette med dette engasjementet også under Arendalsuka 2026.

I styremøtet 5. desember 2024 bevilget styret inntil kr 150 000 til Arendalsuka 2025. Det er brukt midler til

Møteplass Vrengen, kveldsarrangement og overnatting	kr 73 839
Aktiviteter Munkehaugen	kr 37 500
<u>Sum</u>	<u>kr 111 339</u>

Administrasjonen foreslår at tilstedeværelsen under Arendalsuka videreføres, og at det settes av inntil kr 150 000 til Arendalsuka 2026. Ikke brukte midler på kr 38 661 fra 2025 foreslås overført til 2026, og det resterende beløpet omdisponeres fra avsetninger til møter og seminarer 2025.

Forslag til vedtak:

Styre bevilger inntil kr 150 000 til Arendalsuka 2026. Bevilgningen finansieres med omdisponering av restbeløp på kr 38 661 fra prosjekt 2025/53 «Egenregi – Arendalsuka 2025» og kr 111 339 fra prosjekt 2024/342 «Egenregi/møter og seminarer 2025».

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Dato: 1. desember 2025
 Saksnummer: 71/25
 Til: Styret
 Møtedato: 8. desember 2025
 Saksbehandler: Kirsti Mathisen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Fleksibel // Egenregi Cultivalunsj 2026

I styremøte 5. desember innvilget styret inntil kr 200 000 til Cultiva-lunsj 2025. Hovedmålet var å utvikle en møteplass mellom kunst- og kulturfeltet og teknologifeltet med utgangspunkt i Cultiva-finansierte prosjekt. Delmål var å 1) utvikle konsept, 2) planlegge og gjennomføre lunsj-samlinger i Kraftverk i 2025, og 3) evaluere disse.

Det vi ønsket å oppnå var bl.a:

- Bygge miljø på Kraftverk
- Skape en fellesskapsfølelse mellom Cultiva og prosjektene som får støtte, og mellom prosjektene
- Erfaringsutveksling og deling
- Kompetanseoverføring
- Etablere kontaktpunkter mellom kunst og teknologimiljøene
- Informere om strategi og utlysninger

I løpe av 2025 har det vært avholdt 6 Cultiva-lunsjer:



Dato:	Program 2025:
7. februar	Innspill til handlingsplan
4. april	Presentasjon handlingsplan Samtale om Cultivas formål
14. juni	Utstillingsåpning Fremtidens Kristiansand
5. september	Cultiva Digital - inspirasjon og erfaringsveksling tidligere prosjekt
7. november	Kick off med prosjekter Fornye//Cultiva teknologi
5. desember	Fremtidens Kristiansand - finale

Evaluering av Cultiva-lunsj 2025

Arrangementene har vært avholdt i hele Kraftverk – to i konsertsalen, en på BARE, en på Prøverommet, og to i trapperepos'et.

Dato:	Program 2025:	Ca. antall deltakere	Rekkevidde arrangementer SOME
7. februar	Innspill handlingsplan	100	2501 visninger på FB-arrangement
4. april	Handlingsplan og formål	100	2388 visninger på FB-arrangement
14. juni	Fremtidens Kristiansand	100	2431 visninger på FB-arrangement
5. september	Cultiva Digital	70	1544 visninger på FB-arrangementet
7. november	Fornye//Cultiva teknologi	80	Reel (film) – 2356 visninger 50,4 % følgere, 49,6 ikke-følgere
5. desember	Fremtidens Kristiansand		Karusell – 3061 visninger 55% følgere, 45% ikke-følgere ...

Vi får tilbakemeldinger om at det er verdifullt å ha felles kick-off på prosjekt som får tilslag på utlysninger. På Ringvirkning og Det kulturelle levekårsløftet har dette vært gjort kun som interne møter, mens på Cultiva Digital og Cultiva Teknologi har det vært åpen invitasjon. Tilbakemeldingene er i all hovedsak at det er verdifullt å kjøre åpne arrangement, og selv om prosjekter ikke har fått tilslag har det gitt verdi å delta.

Administrasjonen har fått for eksempel fått tilbakemeldinger som 'nå skjønner jeg hvorfor vi ikke fikk tilslag', etter å ha hørt presentasjon fra alle de som mottok støtte. Vi har også fått høre fra enkelt at Cultiva-lunsjene har større verdi enn å være med i tradisjonelle innovasjonsmiljø, nettopp fordi man treffer så arrangement som oppfattes å ha hvor man treffer så mange relevante, som arbeider langs lignende linjer som en selv, har stor – og faktisk større verdi – enn flere tradisjonelle innovasjonsmiljø.

Forslag til program for 2026

Administrasjonen ønsker å legge opp et program for neste år, som korresponderer med utlysninger både i forhold til felles kick off ved oppstart og felles erfaringsdeling underveis. Pt. er programmet skissert ut fra forslag til årshjul:

ÞYINGU 2026

Dato:	Cultiva-lunsj 2026
27. februar	Kick off Forsterke//Ringvirkningar
15. maí	Kick off Forsterke//Féllesskap
12. Júní	Talentsatsingar ídrett
18. september	MishMash mæteplass
13. nóvember	Kick off Fornýe//Cultiva tækni
11. desember	Erfaring frá to rundum ringvirkningum



Forslag til vedtak:

Styre bevilger inntil kr 250 000 til Cultiva-lunsj 2026. Bevilgningen finansieres med omdisponering av midler fra prosjekt 2024/342 'Egenregi/møter og seminarer 2025'

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Dato: 1. desember 2025
 Saksnummer: 72/25
 Til: Styret
 Møtedato: 8. desember 2025
 Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Evaluering Cultiva Ekspress

I strategien 'Cultiva gir skaperkraft 2025-2030', står det at Cultiva skal være åpen for nye og uforutsette ideer og prosjekter. Vi tar derfor alltid imot søknader som faller utenfor strategi, men innenfor formålet.

I handlingsplanen, som ble vedtatt på styremøtet i februar 2025, understrekes det at formålsutlysninger inkluderer hurtigbehandlingsordningen for småsøknader 'Cultiva Ekspress' som videreføres ut 2025 – og evalueres i desember 2025.

Administrasjonen innstiller til hvert styremøte inntil 13 søknader innenfor en ramme på kr 390 000.

Erfaringene med Cultiva Ekspress

Erfaring med Cultiva Ekspress etter å ha gjennomført 8 søknads- og tildelingsrunder, er at det er

- Det er jevnt over mange som søker, selv om siste runde hadde overraskende få søknader
- Vi ser at mange søknader faller ut eller må nedprioriteres på grunn av formalfeil, både som følge av å være utenfor Cultivas formål og/eller å være utenfor utlysning.

Utløsning	Antall søknader	Totalt søknads-beløp	Antall utenfor formål	Antall utenfor utlysning	Antall behandlet	Antall behandlet i %	Antall bevilgninger	Bevilget beløp
16.10.2024	32	920 000	17	7	8	25 %	8	230 000
05.12.2024	41	1 194 432	11	4	26	63 %	12	360 000
26.02.2025	35	1 023 766	13	8	14	40 %	10	300 000
05.05.2025	36	1 063 000	9	2	25	69 %	13	383 000
10.06.2025	22	640 905	6	2	14	64 %	11	330 000
15.09.2025	27	1 062 000	9	0	18	67 %	13	342 000
04.11.2025	30	875 000	9	10	11	37 %	8	230 000
08.12.2025	9	569 085	2	1	6	67 %	5	130 000
Sum	232	7 348 188	76	34	122	53 %	80	2 305 000

Vurderinger av Cultiva Ekspress

Administrasjonen har vurdert søknadene strengt i forhold til formål og utlysning, slik vi gjør på alle utlysninger. På Cultiva Ekspress-søknadene har det betydd at så lite som 25% av innsendte søknader har blitt reelt vurdert og behandlet. Av de 232 søknadene som er mottatt, har kun 122 blitt behandlet og 80 blitt innvilget. Det er arbeidskrevende å gjøre riktige vurderinger av hver enkelt søknad.

Gjennom de 8 utlysningene som har vært, er det bare tre ganger at hele tildelingen har blitt brukt. Bevilgningsrammen for 2025 var 390 000 pr. tildelingsrunde har ikke blitt brukt fullt ut, og etter siste tildeling gjenstod en rest på kr. 625 000,-.

En hovedgrunn til at prosjekt ikke bli prioritert, selv om de formelt treffer både formål og utlysning, er at det er svært vanskelig å vurdere om prosjektene holder kvalitativt høyt nivå og om aktiviteten må ansees som drift eller nyskapende prosjekt.

Noe av årsaken til den høye andelen formalfeil, antar administrasjonen skyldes at praksis har blitt innskjerpet betydelig i forhold til tidligere. Som den eksterne evalueringen av Cultiva Ekspress konkluderte i 2023, så var det 'fri tolkning av mandatet' og 'få som forholder seg til Cultivas formål' (fra sak 50-23 vedlegg Rapport Evaluering Cultiva Ekspress).

Sånn sett har det vært verdifullt å få flere oppmerksom på hva Cultivas formål er, og hvordan det er noe som reelt sett må reflekteres i søknaden for at den kan behandles og eventuelt innvilges. Administrasjonen ser at de søkerne som har deltatt på webinar, og fått anledning til å høre og spørre mer om formålet til Cultiva, har fått større forståelse for hva Cultiva kan være med å gi støtte til. Den kommunikasjonsflaten er verdifull, selv om det dessverre har vært få som har benyttet det.

I Cultivas øvrige utlysninger er det til sammenligning jevnt over 80 % som søker innenfor formål og utlysning, og langt flere som deltar på webinar. Administrasjonen vurderer det som viktig å fortsette med webinarer, for å forklare Cultivas formål, fortelle om den enkelte utlysning, og gi anledning til søkere om å stille spørsmål.

Tydeliggjøre Cultiva Ekspress som formålsutlysning

I strategien 'Cultiva gir skaperkraft' med medfølgende handlingsplan, har styret avsatt 10% av årlig tildelingsbeløp til formålsutlysninger. Det vil si en åpen utlysning for alle søknader som er innenfor formålet. En andel av disse har vært avsatt til hurtigbehandlingsordningen Cultiva Ekspress, og blitt behandlet til hvert styremøte. Øvrig formålsutlysning har vært behandlet en gang i året, på desember-styremøtet.

Administrasjonen foreslår å samle alle formålsutlysninger under ett, med to aktive utlysninger i året. En med tildeling i juni-styremøtet og en med tildeling i desember-styremøtet.

For 2026, så vil 10% av total årlig bevilgning utgjøre et beløp på 7 millioner kroner. Administrasjonen foreslår å at opptil halvparten av denne rammen utlyses etter styremøtet i mai med behandling i juni, og resterende utlyses etter styremøtet i november med behandling i desember.

For søknader under kr. 50 000, foreslår administrasjonen at det skal inngås forenklet samarbeidsavtale, ikke være revisjonsplikt, og at utlysningen skal være åpen for adhoc-grupperinger.

For søknader over kr. 50 000 skal det være samme krav og rutiner som for alle søknader til Cultiva.

Forslag til årshjul for Cultiva 2026, viser at det vil være utlysninger og/eller tildelinger på hvert styremøte. Dermed mener vi å kunne argumentere for at det ikke er like stort behov for hurtigbehandlingsløsninger til hvert styremøte. Samtidig vurderer vi det som gunstig å samle alle formålssøknader under ett.

Forslag til vedtak:

- 1) Cultiva Ekspress tydeliggjøres og inkluderes i utlysningen Fleksibel//Formål. Utlysningsfrekvensen økes til to årlige utlysninger i juni og desember med en årlig budsjettramme på 10 % av bevilgningsbudsjettet.
- 2) Søknader under kr. 50 000 er åpne for adhoc-grupperinger, og inngår ved tildeling en forenklet samarbeidsavtale uten revisorplikt
- 3) Betegnelsen Cultiva Ekspress avvikles som eget navn på formålsutlysning

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Dato: 1. desember 2025
 Saksnummer: 73/25
 Til: Styret
 Møtedato: 8. desember 2025
 Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Møteplan 2026

Styremøte dato og sted	Aktuelle saker*
Tirsdag 3. februar 2026 Kraftverk, Kristiansand	Implementering av strategi med utlysninger og tildelinger – se årshjul Medarbeidersamtale daglig leder
Mandag 11. mai 2026 Kraftverk, Kristiansand	Implementering av strategi med utlysninger og tildelinger – se årshjul
Tirsdag 9. juni 2026 Kristiansand, Kraftverk Kraftverk, Kristiansand Med påfølgende rådsforsamling	Implementering av strategi med utlysninger og tildelinger – se årshjul Virksomhetsrapport 2024 Nye muligheter – fast møte med kommunen
Mandag, 7. september 2026 Kraftverk, Kristiansand	Implementering av strategi med utlysninger og tildelinger – se årshjul God styring og ledelse av stiftelser
Tirsdag 10. november 2026 Kraftverk, Kristiansand	Implementering av strategi med utlysninger og tildelinger – se årshjul
Mandag 7. desember 2026 Kraftverk, Kristiansand Med påfølgende rådsforsamling	Implementering av strategi med utlysninger og tildelinger – se årshjul Kapitalforvaltningsstrategi Kommunikasjonsplan Årsbudsjett

Styremøtene er beregnet å vare fra kl. 10:00 til kl. 14:00.

I tillegg arbeides det med å tilrettelegge for studietur med styret 8. til 11. mai 2026.

Dersom styreturen blir en realitet, vil styremøtet 11. mai gjennomføres på et annet sted enn i våre lokaler i Kraftverk.

Forslag til vedtak:

Som møteplan for 2026 vedtas:

Tirsdag 3. februar 2026

Mandag 11. mai 2026

Tirsdag 9. juni 2026 med påfølgende rådsforsamling

Mandag 7. september 2026

Tirsdag 2. november 2026

Mandag 7. desember 2025 med påfølgende rådsforsamling

Kirsti Mathiesen Hjemdahl

Daglig leder

Vedlegg:

Ingen

Dato: 1. desember 2025
 Saksnummer: 74/25
 Til: Styret
 Møtedato: 8. desember 2025
 Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Årshjul 2026

For å bedre kunne fordele arbeidsbelastningen med mange utlysninger ut over året har administrasjonen har utarbeidet forslag til årshjul for styremøter i Cultiva med foreløpig sakliste og utlysninger.



Også i 2026 vil det bli mange utlysninger som skal gjennomføres. I desember vil det være mange evalueringer og søknader om videreføring av igangsatte, langsiktige satsinger: Forsterke//Talentsatsing billedkunst, teknologi og idrett, Forsterke//Møteplasser og Fornye//Nyskapende innhold Vest-Agder museet.

Utløsning	Søknadsfrist	Styremøte beslutning
Forsterke//Ringvirkninger (søknader)	15. januar	3. februar
Forsterke//Talentsatsing idrett – fase 1 (søknader)	21. januar	3. februar
Forsterke //Talentsatsing idrett fase 2 (søknader)	27. april	11. mai
Forebygge//Fellesskap (søknader)	13. april	11. mai
Fleksibel//Formål (søknader)	20. mai	9. juni
Forebygge//Eksponering (søknader?)	Åpent	9. juni
Forsterke//Talentsatsing idrett fase 2? (søknader)	26. mai	9. juni
Fornye//Cultiva Teknologi (søknader)	5. oktober	10. november

Fleksibel//Formål (søknader)	9. november	7. desember
Forebygge//Sosialt entreprenørskap (søknader?)	Åpent	7. desember
Forsterke//Talentsatsing billedkunst (søknader videreføring)	23. november	7. desember
Forsterke//Talentsatsing teknologi (søknader videreføring)	23. november	7. desember
Forsterke//Talentsatsing idrett (søknader videreføring)	23. november	7. desember
Forsterke//Møteplasser (søknad videreføring)	23. november	7. desember
Fornye//Nyskapende innhold: Vest-Agder Museet (søknad videreføring)	23. november	7. desember

I tillegg foreslår administrasjonen å videreføre Cultiva-lunsjene, og det er utarbeidet et foreløpig program:



Dato:	Cultiva-lunsj 2026
27. februar	Kick off Forsterke//Ringvirkninger
15. mai	Kick off Forsterke//Fellesskap
12. Juni	Talentsatsinger idrett
18. september	MishMash møteplass
13. november	Kick off Fornye//Cultiva teknologi
11. desember	Erfaring fra to runder ringvirkninger

Forslag til vedtak:

Styret tar informasjonen til etterretning.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Ingen

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 75/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Forsterke // Ringvirkninger - utlysning

I styremøtet 26. februar 2025 vedtok styret handlingsplan for strategien 'Cultiva gir skaperkraft'. Som del av satsingen for å forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft, vil styret utforme en utlysning for å styrke kunst- og kulturfeltet slik at det kan utvikle seg videre og skape ringvirkninger.

Budsjett for utlysningen i 2026 er på 5 millioner kroner, og retter seg særlig mot det mulighetsrommet som har oppstått i kjølvannet av Kunstsilo.

I kjølvannet av Kunstsilo

Siden åpningen av Kunstsilo for et år siden, har Kristiansand fått mye nasjonal og internasjonal oppmerksomhet. Blant annet har New York Times plassert Kristiansand på 21 plass over 52 plasser de anbefaler folk å reise til i 2025: [2025 Travel Destinations: 52 Places to Go This Year - The New York Times](#). New York Times omtaler Kristiansand som et kystområde som utvikler seg til et kulturelt knutepunkt. Men det er ingen tvil om at det er 'its splashy newcomer' Kunstsilo, som er grunn til den gjeve plasseringen.

Kunstsilo har skapt en oppmerksomhet og attraksjonskraft som gir muligheter til andre, og som denne utlysningen ønsker å stimulere til å utforske og benytte. Alle disse som nå kommer til Kristiansand på grunn av Kunstsilo - hva skal de gjøre når besøket der er over?

Hvordan kan kunst- og kulturfeltet bidra til at alle de som kommer til Kristiansand for å oppleve Kunstsilo, også opplever at Kristiansand er en by som har mer å by på når besøket i Kunstsilo er over? At man har kommet til og/eller befinner seg i en by

hvor kunst- og kulturfeltet er med på å ta en utvidet vertskapsrolle – inviterer inn, sier hei, holder åpent, er interesserte, bjudar på! Eller at man bor i en by som byr på stadige kunst- og kulturuttrykk og -inntrykk, opplevelser og overraskelser.

Vi tror at mye kan gjøres ved at vi får økt kunnskap om hvordan kunst- og kulturfeltet kan og vil bidra! Men vi tror også at det er vesentlig å arbeide godt med å få synliggjort alt som skjer, og som man ofte må være innfødt Kristiansander for å vite om!

Hva lyser vi ut?

Cultiva lyser ut 5 millioner kroner til prosjekter som styrker små og mellomstore aktører i kunst- og kulturfeltet slik at de kan utvikle seg videre og skape ringvirkninger for Kristiansand.

Det kan søkes om å utvikle, produsere, kuratere og/eller formidle kunst- og kultur i Kristiansand 2026.

Prosjektet må gjøres åpent og tilgjengelig for publikum. Derfor vil ett eller flere av følgende punkter særlig vektlegges:

- At prosjektene er åpne og tilgjengelig over tid, og har en tydelig plan for hvordan nå både lokalt, nasjonalt og internasjonalt publikum
- At prosjektene har en vurdering av målgruppe, og en formidlingsplan som er særlig tilrettelagt for målgruppen

At kunst- og kulturprosjektene er åpne og tilgjengelige for publikum, behøver ikke å bety at det må presenteres som ferdige produkt på et profesjonelt visningssted. Det kan like gjerne være at man åpner opp for besøkende på arbeidssted, at man tilgjengeliggjør utvikling og produksjon for publikum, eller at man inviterer til samskaping med publikum.

At kunst- og kulturprosjektene er åpne og tilgjengelige for publikum, betyr ikke gratis! Det forventes at prosjektene har plan om bærekraftig forretningsmodell.

Hvem kan søke?

Aktører innenfor kunst- og kulturfeltet i Kristiansand kan søke. Idrett er en del av det utvidede kulturbegrepet.

Cultivas vedtekter har krav til organisasjonsform for dem som kan motta støttemidler fra stiftelsen. Institusjoner eller organisasjoner med reell tilknytning til Kristiansand kommune kan motta støtte. Enkeltpersoner eller enkeltpersonforetak kan ikke.

Det er i denne utlysningen åpnet for at ad hoc-grupperinger av flere aktører med ulike organisasjonsformer (også enkeltpersonforetak) kan søke. Ad hoc-grupperingen må utpeke en av deltakerne som prosjektansvarlig overfor Cultiva. Alle søkere må ha organisasjonsnummer.

Det er kun prosjekter som er innenfor Cultivas formål som kan få støtte fra ordningen. Alle søkere må gjennomgå sjekkliste på nettsiden før de sender inn søknad: [Kan jeg søke støtte? | Cultiva](#) og alle søkere bør delta på informasjonswebinarer.

Vurderingskriterier

Søknaden vil bli vurdert i forhold til om prosjektet er:

- Innenfor Cultivas formål:
 - kunst-, kultur- og kunnskapsorganisasjoner med forretningsadresse i Kristiansand
 - aktiviteter innenfor kunst- og kulturfeltet
 - nyskaping, utvikling og/eller kompetansebygging
 - kvalitativt høyt nivå
 - tidsavgrenset prosjekt (ikke ordinær drift)
- I tråd med utlysningstekst
 - Utvikling, produksjon, kuratering og/eller formidling av kunst- og kultur i Kristiansand i 2026
 - At søker er liten eller mellomstor aktør i kunst og kulturfeltet
 - At prosjektet er åpent og tilgjengelig for publikum
 - Bærekraftig forretningsmodell
- I tråd med prioriteringskriterier
 - Kvalitativt nivå
 - Tilknytning til Kristiansand
 - Nyskaping og innovasjonsgrad
 - Gjennomføringsevne

Søknadsprosess

Søknadsfrist er torsdag 15. januar 2026 innen midnatt.

Administrasjonen vurderer søknadene og leverer en prioritert liste med innstilling til styrets behandling. Ved behov vil vi hente inn ekstern ekspertise til vurderingen.

Styret vil behandle søknadene i styremøte 3. februar 2026 og svar på søknadene sendes ut så fort det er praktisk mulig i etterkant av styremøtet.

Informasjonswebinar

Vi gjennomfører informasjonswebinarer på Teams hvor administrasjonen kort presenterer utlysningen og det blir mulighet til å stille spørsmål knyttet til ordningen.

Fremdriftsplan

8. desember – utlysningen vedtas i styremøte

9. desember – utlysningen offentliggjøres og publiseres på nettsider

15. desember kl. 14-15 – informasjonswebinar

5. januar kl. 14-15 – informasjonswebinar

12. januar kl. 10-11 – informasjonswebinar

15. januar – søknadsfrist

27. januar – innstilling sendes ut med styrepapirene

3. februar – styret vedtar tildelinger

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner utlysningstekst inkludert vurderingskriterier og tidsplan, og ber administrasjonen aktivere og formidle utlysningen.

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg: Utlysningstekst

Utlysningstekst Forsterke // Ringvirkninger

Cultiva skal forsterke Kristiansands attraktivitet og tiltrekningskraft. Gjennom utlysningen «Forsterke // Ringvirkninger» ønsker vi å styrke kunst- og kulturfeltet slik at det kan utvikle seg videre og skape ringvirkninger.

Hvordan kan kunst- og kulturfeltet bidra til at alle de som kommer til Kristiansand for å oppleve Kunstsilo, også opplever at Kristiansand er en by som har mer å by på når besøket i Kunstsilo er over? At man har kommet til og/eller befinner seg i en by hvor kunst- og kulturfeltet er med på å ta en utvidet vertskapsrolle – inviterer inn, sier hei, holder åpent, er interesserte, bjudar på! Eller at man bor i en by som byr på stadige kunst- og kulturuttrykk og -inntrykk, opplevelser og overraskelser.

Vi tror at mye kan gjøres ved at vi får økt kunnskap om hvordan kunst- og kulturfeltet kan og vil bidra! Men vi tror også at det er vesentlig å arbeide godt med å få synliggjort alt som skjer, og som man ofte må være innfødt Kristiansander for å vite om!

Cultiva lyser ut 5 millioner kroner til prosjekter som styrker små og mellomstore aktører i kunst- og kulturfeltet slik at de kan utvikle seg videre og skape ringvirkninger for Kristiansand.

Det kan søkes om å utvikle, produsere, kuratere og/eller formidle kunst- og kultur i Kristiansand i 2026.

Prosjektet må gjøres åpent og tilgjengelig for publikum. Derfor vil ett eller flere av følgende punkter særlig vektlegges:

- At flere går sammen under felles satsing(er), slik at prosjektet får økt tydelighet og gjennomslag
- At prosjektene er åpne og tilgjengelig over tid, og har en tydelig plan for hvordan nå både lokalt, nasjonalt og internasjonalt publikum
- At prosjektene har en vurdering av målgruppe, og en formidlingsplan som er særlig tilrettelagt for målgruppen

At kunst- og kulturprosjektene er åpne og tilgjengelige for publikum, behøver ikke å bety at det må presenteres som ferdige produkt på et profesjonelt visningssted. Det kan like gjerne være at man åpner opp for besøkende på arbeidssted, og tilgjengeliggjør utvikling og produksjon for publikum. Eller at man inviterer til samskaping med publikum.

Hvem kan søke?

Aktører innenfor kunst- og kulturfeltet i Kristiansand kan søke. Idrett er en del av det utvidede kulturbegrepet.

Cultivas vedtekter har krav til organisasjonsform for dem som kan motta støttemidler fra stiftelsen. Institusjoner eller organisasjoner med reell tilknytning til Kristiansand kommune kan motta støtte. Enkelpersoner eller enkeltpersonforetak kan ikke.

I denne utlysningen er det åpnet for at ad hoc-grupperinger av flere aktører med ulike organisasjonsformer (også enkeltpersonforetak) kan søke. Ad hoc-grupperingen må utpeke en av deltakerne som prosjektansvarlig overfor Cultiva. Alle søkere må ha organisasjonsnummer.

Det er kun prosjekter som er innenfor Cultivas formål som kan få støtte fra ordningen. Alle søkere må gjennomgå sjekkliste på nettsiden før de sender inn søknad: [Kan jeg søke støtte? | Cultiva](#) og bør delta på informasjonswebinarer.

Vurderingskriterier

Søknaden vil bli vurdert i forhold til om prosjektet er:

- Innenfor Cultivas formål:
 - kunst-, kultur- og kunnskapsorganisasjoner med forretningsadresse i Kristiansand
 - aktiviteter innenfor kunst- og kulturfeltet
 - nyskaping, utvikling og/eller kompetansebygging
 - kvalitativt høyt nivå
 - tidsavgrenset prosjekt (ikke ordinær drift)
- I tråd med utlysningstekst
 - Utvikling, produksjon, kuratering og/eller formidling av kunst- og kultur i Kristiansand 2025 og/eller 2026
 - At søker er liten eller mellomstor aktør i kunst og kulturfeltet
 - At prosjektet er åpent og tilgjengelig for publikum
- I tråd med prioriteringskriterier
 - Kvalitativt nivå
 - Tilknytning til Kristiansand
 - Nyskaping og innovasjonsgrad
 - Gjennomføringsevne

Informasjonswebinar

Vi gjennomfører informasjonswebinarer på Teams hvor administrasjonen kort presenterer utlysningen og det blir mulighet til å stille spørsmål knyttet til ordningen.

- 15. desember, kl. 14-15
- 5. januar, kl. 14-15
- 12. januar, kl. 10-11

Søknadsfrist er torsdag 15. januar 2026 kl. 24:00

Styret vil behandle søknadene i styremøte 3. februar 2025, og svar på søknadene sendes ut så fort det er praktisk mulig i etterkant av styremøtet.

Dato: 1. desember 2025
Saksnummer: 76/25
Til: Styret
Møtedato: 8. desember 2025
Saksbehandler: Kirsti Mathiesen Hjemdahl og Ingebjørg Borgemyr

Skippergata 22 og 24

I styremøte 15. september 2025 orienterte daglig leder om at Kristiansand kommune hadde henvendt seg til Cultiva for å høre om stiftelsen kan være interessert i å kjøpe Skippergata 22 og 24 (sak 46/25). Styret ba administrasjonen innhente takst- og tilstandsrapport for byggene.

Kristiansand kommune har nå oversendt verdivurderinger og tilstandsrapporter som er vedlagt. Til sammenligning legger vi også ved verdivurdering fra Næringsmegleren fra 2020 som vi fikk forrige gang det ble vurdert om Cultiva ville overta bygg i tilknytning til Kraftverk.

Som det kommer frem av vedleggene, skiller de ulike verdivurderingene seg. Den største forskjellen er at verdivurderingene som er foretatt i 2025, baserer seg helt og fullt på markedsmessige vurderinger. Det innebærer i tilfelle at bygningene kjøpes helt uten forpliktelser, og overtas uten eksisterende leietakere.

Vurderingene fra 2020 tok utgangspunkt i at eksisterende leietakere var del av kjøpet i form av fortsatt langsiktig leieavtale. Hvis det blir slik at eksisterende leietakere forblir del av kjøpet, i form av fortsatt langsiktige leieavtaler med eksempelvis Agder Kunstsenter, så vil dette påvirke verdivurderingene og taksten vil settes lavere.

Forslag til vedtak:

Formuleres i styremøtet

Kirsti Mathiesen Hjemdahl
Daglig leder

Vedlegg:

- 1) Rapport verdivurdering Skippergata 24 fra OPAK, 2025
- 2) Tilstandsrapporter for Skippergata 24 fra Boligtakst AS, 2025
- 3) Rapport verdivurdering Skippergata 22 fra OPAK, 2025
- 4) Tilstandsrapporter for Skippergata 22 fra Boligtakst AS, 2025
- 5) Verdivurdering av Skippergata 22 og 24 (og Gyldenløvesgate 9) fra Næringsmegleren Sædberg og Hodne, 2020

Oppdragsnummer: 144273

05.11.2025

Oppdragsgiver: Kristiansand kommune



Bilde hentet fra Google maps

VERDIVURDERING AV SKIPPERGATA 24, KRISTIANSAND KOMMUNE

Innhold

Informasjon	3
Beliggenhet.....	4
Planstatus	6
Tomten	8
Dagens bebyggelse	8
Verdigrunnlag – Næring.....	9
Salgsverdi.....	17
Vedlegg.....	18

Informasjon

Oppdragsinformasjon

Oppdragsnummer	144273
Oppdragsnavn	Skippergata 24 - Verdi
Oppdragsadresse	Skippergata 24
Bygningstype	Næringsbygg
Matrikelnummer	Gnr./bnr. 150/1155 i Kristiansand kommune
Hjemmelshaver	Kristiansand kommune

Befaringen

Befaringsdato	16.09.2025
Fra OPAK	Øystein Dieseth

Mandat

Etter anmodning fra eier, Kristiansand kommune v/ Erlend Hammersmark Hansen har OPAK AS v/ Øystein Dieseth besikktiget ovennevnte eiendom for å utarbeide en verdivurdering. Jonas Amble-Hagen har bistått i arbeidet.

Kristiansand kommune eier eiendommen med gårds- og bruksnummer 150/1155 i Kristiansand kommune. Eiendommen er bebygd med et murbygg på to etasjer + kjeller som i dag har en butikk i første etasje og kontor i andre etasje. Eiendommen har et tomteareal på 304,3 m² inkl. areal i bakgården. Dette arealet er under opparbeidelse til en offentlig park med scene som fortsatt skal være i kommunens eie.

Verdivurderingen skal brukes i forbindelse med et potensielt salg.

Dokumenter/opplysninger

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver:

- E-post med informasjon
- Tilstandsrapport

Vi har i tillegg innhentet følgende opplysninger:

Fra Placepoint oppdatert pr. 25.09.2025

- Kart
- Eiendomsinformasjon

Fra andre kilder:

- Referanser
- Markedsrapporter
- Reguleringsplaner

Forutsetninger

Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:

- Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger

- Eventuell forurensning er selgers ansvar
- Det er ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn
- Det er ikke kontrollert ferdigattest, om dagens bruk er tillatt eller om det er offentlige påbud
- Skattemessige forhold er ikke hensyntatt
- Det er lagt til grunn at eiendommen/lokalene er ledigstilt, vurdert med markedsleie og standard leiekontrakt med hensyn til ansvarsfordeling av vedlikehold
- Det er ikke foretatt vedlikeholds- og tilstandsvurdering av bygg og tekniske anlegg
- Det er ikke foretatt en juridisk vurdering av leiekontraktens innhold
- Eiendomsbeskrivelser er basert på egen befarings og mottatt tilstandsrapport fra Boligtakst AS v/Sven Bentsen
- Utviklingspotensial er ikke vurdert
- Eiendommen har et tomteareal på 304,3 m² inkl. areal i bakgården. Dette arealet i bakgården er under opparbeidelse til en offentlig park med scene som fortsatt skal være i kommunens eie.

Beliggenhet

Beliggenheten er vist på kart fra Nordeca Insight nedenfor, hvor eiendommen er markert.



Kristiansand



Skippergata 24

(kart hentet fra Placepoint)

Eiendommen ligger i sentrum av Kristiansand med kort vei til Markens gate som er hovedgaten for handel i byen. Skippergaten har de senere år blitt oppgradert og Kvartal 14, vis a vis med den aktuelle eiendom, er nylig ferdigstilt og bygget har flere butikker, bakeri og kontorlokaler.

Fra eiendommen er det kort vei til offentlig kommunikasjon, og det er flere busstopp innen et par hundre meter gange fra den vurderte eiendommen. Eiendommen ligger i Skippergata, hvor bygningsstrukturen er en kombinasjon av større bygninger (kontor) og klassiske hus til både bolig- og næringsformål.

Nedenfor er det vist til ulike reisetider fra den vurderte eiendommen:

Sted	Reisetid bil	Reisetid kollektiv inkl. gange
Wergelandsparken/Torvet		3 minutter
Kristiansand stasjon	5 minutter	6 minutter
Sørlandsparken	13 minutter	28 minutter

Nærliggende bebyggelse og informasjon om området

Nedenfor er det vist til ulike kartutsnitt fra Placepoint som viser grøntområder og mulige fritidsaktiviteter i området, kollektivtransport, skoler og barnehager samt hvilke handels- og næringstyper som er i nærområdet.



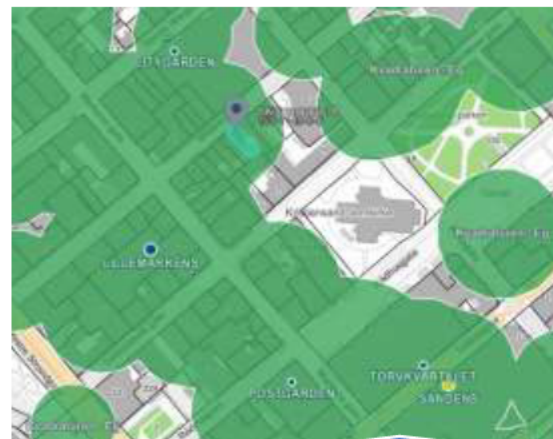
Grøntområder



Kollektivtransport



Skole/Barnehage



Handel

Grøntområder

Ved den vurderte eiendommen er det kort vei til Wergelandsparken. Videre er Baneheia, Odderøya og Nupenparken innen gangavstand

Kollektivtransport

Ved den vurderte eiendommen er det innenfor gangavstand flere busstopp med ulike rutetider og busslinjer. Kristiansand togstasjon er bare seks minutters gange fra den aktuelle eiendom.

Skoler/barnehage

Kartet viser at det er flere ulike skoler i området. Det er også flere barnehager i sentrum.

Handel og næring

Det er mye handelsaktivitet i området rundt den aktuelle eiendom. Det grønne området i kartet over viser til hvor det iht. Placepoint er høy mengde med handelsaktivitet. Videre viser de blå og gule prikkene til kjøpesentre i området.

Demografi

Ifølge Statistisk Sentralbyrå har Kristiansand per andre kvartal 2025 et innbyggertall på 118 412 personer, og det var en økning i befolkningen i 2024 på 856 personer. SSB forventer at innbyggertallet i 2030 og 2050 vil være henholdsvis 123 819 og 139 635 innbyggere. Dette tilsier en økning på hhv. 5 407 og 21 223 personer.

Antall beboere per husholdning i Kristiansand er 2,11, og dette skulle tilsi at boligbehovet i 2030 og 2050 er henholdsvis 2 563 og 10 058 boliger basert på befolkningsveksten isolert sett.

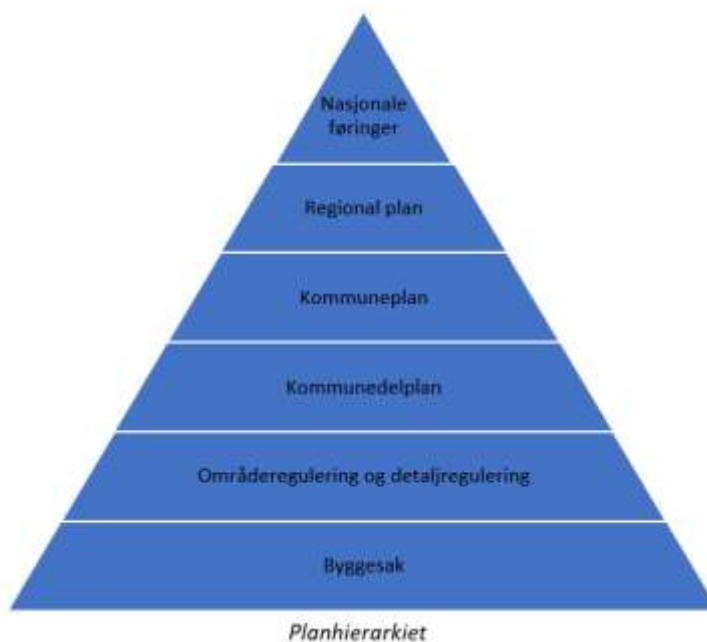
Planstatus

Kommunal- og distriktsdepartementet er øverste planmyndighet og har ansvaret for nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan.

Regional plan gjelder for hele eller deler av et fylke. Regional planbestemmelse er juridisk bindende og overstyrer kommunal plan (både kommuneplan og reguleringsplan).

Kommuneplan omfatter samfunnsdel med handlingsdel og areal. Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.

Områderegulering og detaljregulering består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse. Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål, arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken. Ny reguleringsplan gjelder foran en eksisterende reguleringsplan så langt de dekker samme planområde (areal).



Kommuneplanens arealdel / kommunedelplan

Planområde	Kristiansand kommune
Tidsperiode	2024-2035
Vedtaksdato	12.02.2014
Formål	Sentrumsformål



Kommuneplan, kart hentet fra kommunens kartsider

Eiendommen er en del av kommunedelplanen; Kvadraturen og vestre havn, del 1 – Kvadraturen. Planen varte i utgangspunktet til 2022, men er iht. kommunens kartsystemer fremdeles gjeldende.

Reguleringsplan

Plan-ID	1223
Vedtatt	26.01.2011
Formål	Forretning/kontor/tjenesteyting



Reguleringsplan, kart hentet fra kommunens kartsider

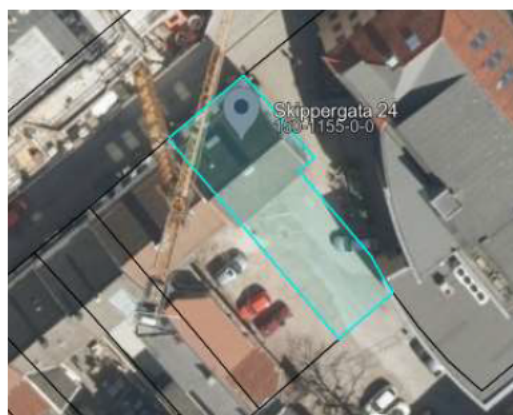
Eiendommen er en del av FO/K/T-5

Bebyggelsen er markert som «Bebbyggelse som skal bevares», samt at det ligger en henynssone over eiendommen som sier «Bevaring kulturmiljø», og i bestemmelsene står det videre «Eksisterende bygninger i felt FO/K/T-2, FO/K/T-4, FO/K/T-5, T1, T2, T3, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.»

Gårdsplass 2 skal være offentlig.

Tomten

Tomteareal	304,3 m ²
Vei, vann og avløp	Antatt offentlig
Parkering	Gateparkering



(Tomten, kart hentet fra Nordeca Insight)

Tomten er rektangulær og flat. Bak bebyggelsen er det asfaltert område. Dette arealet i bakgården er regulert til grønt i kommuneplanen og skal være en gårds plass som er offentlig. Dette arealet er under opparbeidelse til en offentlig park med scene som fortsatt skal være i kommunens eie.

Dagens bebyggelse

Innledning

Type bygg	Næringsbygg
Etasjer over bakken	2
Etasjer under bakken	1 (Grovkjeller)
Byggeår	Ukjent
Areal, BRA-i	236 (inkl. 59 m ² kjeller)

Bebyggelsen er et eldre byhus av mur over tre etasjer inkl. kjeller. Kjelleretasjen er en grovkjeller med lagring og enkel standard. Iht. til tilstandsrapporten fremstår bebyggelsen å være ombygd over tid. Bygningsdeler har dermed varierende alder og slitasje. Innvendig røropplegg er av kobber. Naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vinduer/dører. Oppvarming er via elektrisitet.

Taket er tekket med teglstein og betongstein. Takkonstruksjonen er av tre med saltak. Yttervegger er av murkonstruksjon. Teglvegger med utvendig puss på fasader. Det er ifølge tilstandsrapport pågående rehabilitering av fasader mot bakgård og endevegg.

1. etg: I dagens første etasje er det i dag et atelier som fremstår godt velholdt. Store vinduer gir godt med dagslys. Tak og vegger er slette og hvitmalte, og det er rosetter i taket. Vinduer er hovedsakelig fra 1985, men ett isolerglass skal være skiftet.

2. etg: I dagens andre etasje brukes arealet til kontorvirksomhet. Veggene er delvis slette og delvis med panel. Gulvet er av laminat/parkett. I tilstandsrapporten står det at toalettrom fremstod som bod/lager og at toalettet var defekt. Det er videre et toalettrom i kjeller av enkel standard.

Arealoversikt

Bebyggelsen har følgende gulvarealer ifølge arealoversikt fra tilstandsrapporten datert 27.10.2025:

Etasje	m ² BTA	m ² BRA-i
1	124	99
2	113	90
Kjeller	59	47
Sum	295	236

BTA = brutto gulvareal, BRA og BRA-i = internt bruksareal (bolig)

*Arealene er ikke kontrollert på stedet.

**Normalt regnes bruksareal (BRA-i) å utgjøre ca. 70-80 % av BTA avhengig av byggets utforming. I dette tilfellet legges det til grunn 80 %. Tall er opplyst i tilstandsrapprt i BRA-i.

Tilstandsrapport

OPAK har mottatt tilstandsrapport utarbeidet av Boligtakst AS 27.10.2025. Som det fremkommer av rapporten så er bebyggelsen ombygd over tid og har dermed varierende alder og slitasje på bygningsdeler.

I rapporten fremgår det at det er fire avvik som er registrert med TG3 og 17 avvik som er registrert med TG2. OPAK velger å fremheve avvikene med TG3:

- TG 3 – Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15-30 mm gjennom hele rommet.
- TG 3 – Nedløp og beslag
Høy slitasje og utseende som tilsier høy alder.
- TG 3 – Tekniske installasjoner
Mangler noe utstyr, men koster ikke mye å endre.
- TG 3 – Spesialrom – Kjeller – Toalettrom – Overflater og konstruksjon
Toalettrom fremstod som bod/lager ved befaring og toalett var defekt.

Verdigrunnlag – Næring

Det aktuelle bygget består av atelier/utstillingsrom (1. etg.) og kontor (2.etg.). Begge kategoriene faller inn under næring. Det er lite markedsdata for atelierer/utstillingslokaler, slik at OPAK vil under vurdere arealene som om de var butikklokaler, da det meste av øvrig virksomhet i Skippergata har handelsvirksomhet i første etasje og OPAK mener at lokalene kunne vært godt egnet til slik bruk. OPAK vurderer også at verdien som handelslokaler er større enn som atelier/utstillingsrom.

Handel

Leiemarkedet for handel, også kjent som detaljhandelsmarkedet, omfatter utleie av butikklokaler og handelslokaler til detaljhandelsvirksomheter. Dette markedet er en viktig del av den kommersielle eiendomssektoren og spiller en avgjørende rolle i økonomien ved å fasilitere forbruk og handel mellom bedrifter og forbrukere.

Beliggenhet er en av de mest avgjørende faktorene for leietakere i detaljhandelsmarkedet. Butikker og handelslokaler som ligger i sentrale forretningsstrøk, kjøpesentre eller områder med høy

fottrafikk og tilgjengelighet til offentlig transport, har vanligvis høyere etterspørsel og dermed høyere leiepriser. Noen bedrifter er i større grad avhengig av en sentral beliggenhet enn andre, mens andre kan se fordelene av en mer perifer beliggenhet.

Detaljhandelsmarkedet omfatter en lang rekke av forskjellige butikktyper, med lokaler for alt fra store forretninger for forbruksvarer til mindre, nisjepregede virksomheter. Leieprisene og etterspørselen etter disse butikktypene kan variere avhengig av trender i forbrukeradferd, økonomiske forhold og demografiske faktorer. Utover dette vil mikrobeliggenhet, arealutforming og størrelse på lokalet være faktorer som påvirker leieprisen.

Det er flere andre faktorer som påvirker leiemarkedet for handel, bl.a. sammensetning og plassering av nabovirksomheter, konkurransedyktighet innenfor sitt segment, påvirkning av E-handel, behov for leietakertilpasning og vilkår i leiekontrakten. Samlet sett er leiemarkedet for handel et dynamisk og mer usikkert miljø enn hva kontorleiemarkedet her, hvor hyppigere utskiftninger og varierende leietakerprofiler.

De mest attraktive handelsområdene i Kristiansand ligger i sentrum, nærmere bestemt i- og rundt Sandens senter og Markens gate. Det er også flere butikker i Skippergata som også har fått et løft de senere år, og med utbygging av kvartalet på andre siden av veien har Skippergata blitt mer attraktiv.

Kontor

Inntektspotensialet ved en eiendom vil være avhengig av flere faktorer, hvor utnyttelsesformålet først og fremst er avgjørende. Kontorleiemarkedet er en del av den kommersielle eiendomssektoren og omfatter utleie av kontorlokaler til bedrifter og organisasjoner. Det er et dynamisk marked som påvirkes av en rekke faktorer, inkludert økonomisk aktivitet, arbeidskraftens behov, demografiske trender, teknologiske fremskritt, arbeidsordninger og eiendomsutvikling.

I et typisk kontorleiemarked finner man et bredt spekter av tilgjengelige kontorlokaler, med varierende størrelse og utforming. Sentrale forretningsdistrikter (CBD) i store byer har vanligvis høyere leiepriser på grunn av den strategiske beliggenheten, tilgangen til offentlig transport og synergieffekten av nærheten til andre aktører, mens mindre sentrale områder kan tilby rimeligere alternativer.

Markedsleie for handel

Markedsleie er etter OPAKs syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med eiendommen ledig. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt mulig leietaker er villig til å betale for ett enkelt lokale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale ekstraordinært høy leie for å sikre seg en eiendom, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år.

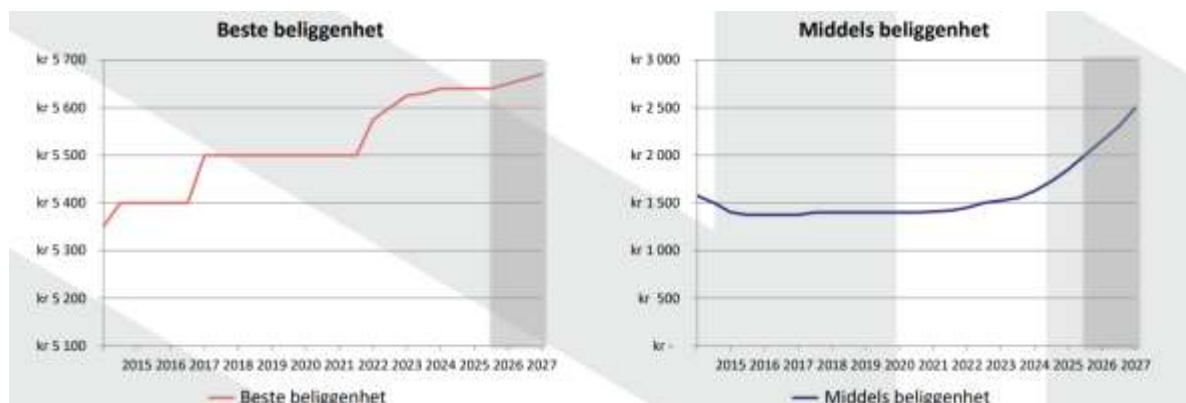
Videre legges til grunn at alle måleverdige arealer, som definert i Norsk Standard NS 3940, inkluderes i leiearealene, også tekniske rom og annet som er nødvendig for eiendommens drift. Alle arealer som leies ut, måles i bruttoareal BTA.

Leieprisnivåene varierer veldig geografisk. Betalingsvilligheten for de aller beste lokasjonene er over dobbelt så høyt som det som defineres som «middels beliggenhet». Toppleien i sentrum ligger

på rundt 5 700 kr/m², mens «middels beliggenhet» ligger på rundt 2 500 kr/m². Leieprisene har hatt en relativt flat utvikling siden 2015 som statistikken viser til.

Prime yield ligger på 5,75 % for kontorlokaler i Kristiansand og de beste handelslokalene vurderes å ligge tett på dette. Normalyielden for kontoreiendommer ligger 7,65 %.

Ifølge Næringsmegleren sin markedsrapport fra sommeren 2025, så gjelder følgende leiepriser for Kristiansand sentrum;



(Markedsrapport sommer 2025)

Etter OPAK sin vurdering så ligger den aktuelle eiendom med god beliggenhet tett på Markens gate som er hovedgaten for handel i byen. Skippergaten er en sidegate herfra som har blitt oppgradert de senere årene. Det ligger flere butikker i denne gaten, med bl.a. kjente kjeder som Intersport og Normal. OPAK vurderer at det fremdeles er relativt stor forskjell på å ligge i denne gaten, sammenlignet med hva som defineres som beste beliggenhet.

OPAK er kjent med handelslokal litt lengre opp i Skippergata, hvor leienivået er på kr 1 008/m² BTA pr. år. Dette lokalet har en mer attraktiv fasade med bedre eksponering og er ellers av sammenlignbar standard. Beliggenheten vurderes dårligere da det er lengre fra Markens gate og er ikke en del av den oppgraderte delen av Skippergata med Kvartal 14. OPAK vurderer derfor at leienivået for butikkarealet i Skippergata 24 har en betydelig høyere leieverdi

OPAK vurderer at leienivået for det aktuelle arealet i første etasje ligger et sted mellom kr 2 400 og 2 800/m² BTA pr. år. Lokalet er relativt lite, og har en utforming som kan passe til mange ulike aktører og markedssegmenter.

OPAK legger til grunn en brutto årlig leie på kr 2 600/m² BTA pr år for byggets første etasje.

Markedsleie kontor

I byggets andre etasje er det kontor på 90 m² BRA-i. Verdien beregnes ved hjelp av kapitaliseringsmetoden, hvor man ser på eiendommens årlige leieinntekter og kapitaliserer disse med en passende avkastningsrate (yield).

Hovedfaktorer for verdivurdering:

- **Markedsbasert vurdering:** Markedsbasert verdivurdering av en leilighet innebærer å fastsette leilighetens verdi basert på hva en potensiell kjøper er villig til å betale på det åpne markedet. For utleiebygninger er det viktig å vurdere nåværende og fremtidige

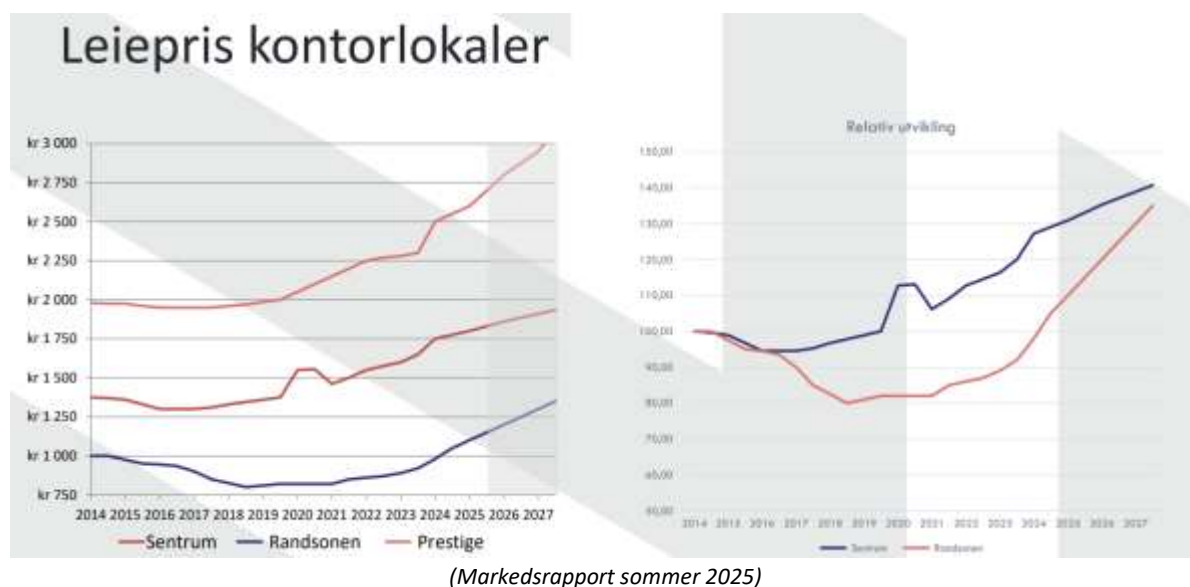
leieinntekter, vedlikeholdskostnader og ledighet. Markedsbasert verdivurdering gir et realistisk anslag på eiendommens verdi i dagens marked, og kan være nyttig for både kjøpere og selgere.

- **Driftskostnader og vedlikehold:** Gårdeiers driftskostnader, som vedlikehold, forsikring og skatter, må også vurderes. Høyere kostnader kan redusere den netto inntekten fra utleie, og dermed påvirke bygningens verdi.
- **Markedsleie:** Verdivurderingen er avhengig av leiemarkedet for utleieleiligheter i området. Økende leiepriser kan gi høyere inntektsmuligheter og dermed en høyere verdi, mens synkende leiepriser kan ha motsatt effekt.
- **Arealledighet:** Attraktiviteten og beliggenhet til objektet kan være avgjørende for å oppnå lav ledighet, det er og en klar sammenheng med markedets behovet.

Leieprisnivåene varierer veldig geografisk. Betalingsvilligheten for de aller beste lokasjonene er over dobbelt så høyt som det som defineres som «randsonen». Topp-leien i sentrum ligger på rundt 2 750 kr/m², mens «randsonen» ligger på rundt 1 200 kr/m². Leieprisene har hatt en relativt flat utvikling siden 2015 som statistikken viser til.

Prime yield ligger på 5,75 % for kontorlokaler i Kristiansand. Normalyielden for kontoreiendommer ligger 7,65 %.

Ifølge Næringsmegleren sin markedsrapport fra sommeren 2025, så gjelder følgende leiepriser for Kristiansand;



Markedsleie

OPAK innhenter ulike referanser på kontorer til leie i sentrum av Kristiansand som ligger i nærområdet, samt som har sammenlignbare kvaliteter.



Adresse : Vestre Strandgate 19A, 4611 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Kontor
 Størrelse : 221 m² BRA
 Pris per m²/år : 1 650
 Kommentar: Kontorer i 4. etg med sentral beliggenhet og grei standard.



Adresse : Skippergata 13-19, 4611 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Kontor
 Størrelse : 348 m² BRA
 Pris per m²/år : 2 000
 Kommentar: Kontorlokaler i 3. etasje. Arealet består av cellekontorer, møterom, kjøkken og wc.



Adresse : Skippergata 47, 4611 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Kontor/Atelier
 Størrelse : 144 m² BRA
 Pris per m²/år : 1 250
 Kommentar: Loakle av enklere standard. Det er mye dagslys.

Kart over referansene



Ref. nr. 1 Ref. nr. 2 Ref. nr. 3

Oppsummering referanser

De tre referansene over viser til et leienivå mellom kr 1 250/m² BTA pr. år til kr 2 000/m² år.

Referanse nr. 2 og 3 ligger i samme gate som den aktuelle eiendom. Førstnevnte holder en høyere standard enn det aktuelle arealet og har en mer tradisjonell kontorutforming med cellekontorer. Bygget fremstår å holde et betydelig høyere teknisk nivå. Lokalet har også et kjøkken og flislagt toalettrom av fornuftig størrelse. Det er også tilgang til felles garderobeanlegg med dusj. Referanse nr. 3 som også ligger i samme gate holder en lavere standard og fremstår mer som et atelier eller et kreativt verksted/kontorfellesskap. Standarden er enkel, og fremstår enklere enn Skippergata 24. Referanse nr. 1 ligger nærmere Fiskebrygga og har en lokalisering med sjøutsikt. Bygget holder en høyere teknisk standard og har åpent kontorlandskap og møterom. Arealet har et eget kjøkken og bad av fornuftig størrelse. Bygget har også parkering i kjeller.

Basert på referansene så vurderes det aktuelle arealet i Skippergata 24 å ha et lavere leienivå enn referanse nr. 1 og 2, men at leienivået bør være høyere enn for referanse nr. 3. OPAK legger videre til grunn kr 1 500/m² BTA pr. år.

Brutto årlig leie

Markedsleie for lokalene slik de fremsto på befaringstidspunktet, har vi vurdert til (ekskl. mva.):

Etasje:	Leie kr/ pr.m ² / år	Arealer m ² BTA	Leie pr. år kr
1 - Handel	2 600	124	322 400
2 - Kontor	1 500	113	169 500
Sum totalt		237	491 900

Arealet i kjeller tillegges ikke en egen verdi, men er med på å gi verdi til arealet i 1. etasje.

Arealledighet

Arealledigheten i bysentrale områder er vanligvis 6–8 % og 10–12 % i mer perifere strøk. OPAK vurderer at både lokalet i første- og andre etasje fremstår attraktivt i markedet og at den vil være relativt enkel å leie ut. Ledighet vil være tilknyttet perioden med leietakerskifte. Lokalene vurderes å ha en attraktiv lokalisering for mange typer aktører, slik at ledigheten vurderes lavt.

Ledigheten/leiesvikten for den vurderte eiendom er skjønnsmessig vurdert til:

Arealledighet, % : 5 %

Eierkostnader

En ordinær leiekontrakt forutsetter at gårdeier bl.a. dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eventuelt eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg. Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold ved standard leiekontrakt.

Normalt utgjør dette mellom kr 150,- og kr 350,- pr. m² BTA/år for kontorbygg, og mellom kr 80,- og kr 150,- pr. m² BTA/år for lagerbygg/kombibyg.

Kort gjenværende leietid kan medføre behov for høyere eierkostnader pga. behov for oppgraderinger for lokaler som snart blir ledige, og som ikke allerede er oppgradert av fraflyttende leietaker. Et høyt antall leiekontrakter påvirker også eierkostnadene oppover.

OPAK legger i dette tilfellet eierkostnad for hele bygget til kr 200/m². Leietaker har gjerne en del av innvendig vedlikehold, men ifølge tilstandsrapporten så er det en del vedlikeholdsetterslep slik at det vurderes at det vil påløpe en del kostnader til utbedringer i tiden fremover.

Årlige eierkostnader, kr/m² BTA : 200

Kapitaliseringsrente

Avkastningskravet/kapitaliseringsrenten består av to elementer: realrente og risikopremie.

Avkastningskravet = Realrente + Risikopremie

Det første elementet er realrenten, som består av risikofri avkastning fratrukket inflasjon. Risikofri rente sammenlignes ofte med lange statsobligasjoner. Dersom f.eks. avkastning av 10 års statsobligasjoner er 1,0 %, og inflasjonen er 2,0 %, er realrenten differansen på – 1,0 %.

Det andre elementet er en risikopremie for den spesifikke eiendomsinvesteringen som følge av at det kan være mer risikofyllt å investere i eiendom enn i statsobligasjoner. Desto mer risiko det er forbundet med en investering, jo høyere risikopremie vil en investor kreve. Denne risikopremien beregnes ut fra antatt utvikling i realrentenivå, risiko ved fremtidige leieinntekter og utleie av den

spesifikke eiendommen, leietakers soliditet, eiendommens beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet.

Det er derfor av vesentlig betydning for vurdering av kapitaliseringsrente om en eiendom har en perifer beliggenhet med kort leiekontrakt eller er ledig, eller om den har en sentral beliggenhet og i tillegg har en kommunal eller statlig leietaker med lang leiekontrakt og sikre leieinntekter.

Normalt vurderes kapitaliseringsrenten til mellom 4,5 % og 7 % for f.eks. kontorbygg i bysentrale områder og mellom 8 % og 12 % i mer perifere områder. Dette endres fort ved markedssvingninger og avhenger i stor grad av beliggenhet, leietakersammensetning og eiendommens kvaliteter.

Ifølge Næringsmegleren ligger prime yield for kontor i sentrum av Kristiansand på 5,75 % og en snitt yield ligger på 7,65 %. Bygget har en sentral plassering, og har en størrelse og utforming som potensielt kan ha mange interessenter.

Ut fra en samlet vurdering har vi for denne eiendommen benyttet følgende kapitaliseringsrente:

Kapitaliseringsrente, % : 6,50 %

Netto årlig leie

	Brutto årlig leie		kr.	491 900	
÷	Antatt arealledighet	5 %	kr.	24 595	
=	Redusert brutto leie		kr.	467 305	
÷	Antatte eierkostnader	200	kr.	40 000	
=	Netto årlig leie		kr.	427 305	
Videre legger vi til grunn en kapitaliseringsrente på			6,50 %		
Salgsverdi =	$\frac{\text{nettoleie}}{\text{kapitaliseringsrente}}$				
Salgsverdi =	$\frac{427\,300}{6,50\%} = 6\,573\,846 \text{ kr}$				
Salgsverdi kontor avrundes til kr			6 574 000 kr		
Sensitivitetstabell ved endret netto leie og endret kapitaliseringsrente (avrundet)					
Kapitaliseringsrente →	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %
Netto leie kr ↓					
427 500	7 125 000	6 840 000	6 576 900	6 333 300	6 107 100
427 400	7 123 300	6 838 400	6 575 400	6 331 900	6 105 700
427 300	7 121 700	6 836 800	6 573 800	6 330 400	6 104 300
427 200	7 120 000	6 835 200	6 572 300	6 328 900	6 102 900
427 100	7 118 300	6 833 600	6 570 800	6 327 400	6 101 400

Salgsverdi

Salgsverdi er den prisen man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en ekstraordinært høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet og tomtens attraktivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til teknisk og vedlikeholdsmessige tilstand og bebyggelsens effektivitet. Ved vurderingen er det videre tatt hensyn til dagens leieinntekt, reguleringsmuligheter og varighet på leiekontrakter, sett i relasjon til dagens markedsleie. Driftskostnadene er også vurdert.

SALGSVERDI KR 6 600 000

Salgsverdi bygg, kr	Eksisterende bygg, m ² BTA	Verdi, kr/m ² gulvareal BTA
6 600 000	295	22 373

Oslo, 05.11.2025

For OPAK AS

Øystein Dieseth
Avdelingsleder/Takstmann

Jonas Amble-Hagen
Eiendomsrådgiver/Fagansvarlig Verdi/REV sertifisert

☐ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
05.11.2025 JAH	30.10.2025 HR	05.11.2025 ØD

Distribuert til: Kristiansand kommune v/ Erlend Hammersmark Hansen

Vedlegg

Vedlegg 1 - Grad av utnyttelse

I dag benyttes følgende begreper til å beregne utnyttelse:

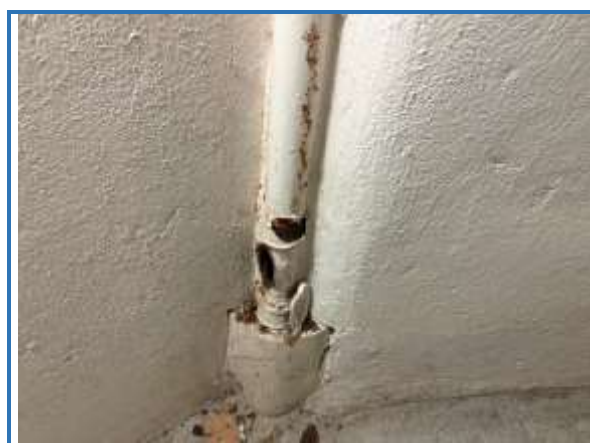
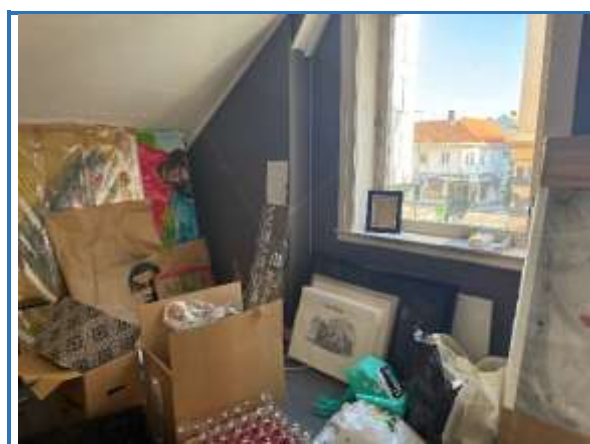
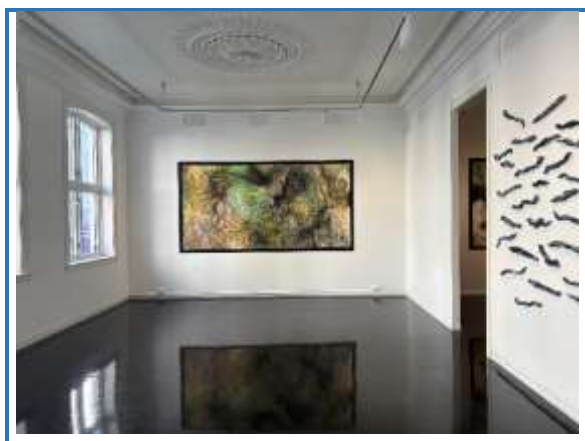
- **Bruttoareal (BTA)**
Areal begrenses av ytterveggen utside eller midt i delevegg.
- **Bebygd areal (BYA)**
Horisontalprojeksjon av enten bygning(er), bygningsdeler eller tilhørende konstruksjoner over bakken
- **Prosent bebygd areal (%-BYA)**
Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal (BYA) og tomtearealet.
- **Bruksareal (BRA)**
Areal innenfor omsluttete vegger
- **Prosent bruksareal (%-BRA)**
Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksarealer (BRA) og tomtearealet.
- **Minste uteoppholdsareal (MUA)**
MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet, og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.
- **Primærrom (P-rom)**
P-rom er arealet av alle rommene i boligen som kan brukes til varig opphold. Det betyr at oppholdsrom som kjøkken, stue, badrom, soverom, gang, trapp, kontor, lekerom med mer er å regne som P-rom i boligen.
- **Sekundærrom (S-rom)**
Sekundære rom er alle rom som ikke er oppholdsrom (P-rom). Herunder regnes f.eks. boder, garderobe, lagerrom, oppbevaringsrom, fyrrom, tekniske rom, uinnredet loft/kjeller, mat-/potetkjeller, søppelrom og garasje.
- **Utnyttingsgrad (U-grad)**
Reguleringsplaner før 1987 brukte utnyttingsgrad (u-grad). Det er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende vei, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.
- **Tomteutnyttelse (TU)**
Fra 1997 ble TU innført. Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives % TU = 00 %.

I områder for kjøpesentre og forretninger skal grad av utnyttelse alltid bestemmes som bruksareal (BRA).

I de fleste planer foreligger det også en høydebestemmelse for bebyggelsen:

- **Gesimshøyde**
Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- **Mønehøyde**
Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Vedlegg 2 – Bilder





Våre tjenester

- Miljøkartlegging
- Prosjektledelse
- Byggeledelse
- Byggfaglig spesialrådgivning
- Eiendomsrådgivning
- Tilstandsvurdering
- Verdivurdering
- Leietakers vedlikeholdsplikt
- Arealoppmåling
- Plan- og byggesaksrelatert rådgivning
- Energi- og miljørådgivning
- Konseptvalgutredning
- Analyse
- Kvalitetssikring
- Leietakerbistand
- Samferdsel

Vår lange historie på over 50 år, størrelse og posisjon er et resultat av tillit fra våre oppdragsgivere, høyt kvalifiserte medarbeidere og et stabilt og langsiktig eierskap. På dette solide verdigrunnlaget skaper vi bærekraftige løsninger, og gleder oss til å være med å bygge fremtiden i de neste 50 årene.

Vår visjon: «OPAK skal levere over forventning!»

OPAK tilbyr høy kompetanse og et bredt spekter av rådgivningstjenester til bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedene. Våre kjerneytelser er prosjektledelse, byggeledelse, leietakerbistand, anskaffelser, konseptvalgutredning, usikkerhetsanalyse, byggfaglig spesialrådgivning, eiendomsrådgivning, energi- og miljørådgivning. Vi er stolte av våre langsiktige kunderelasjoner, og jobber både med store og mindre prosjekter.

Menneskene er vår viktigste ressurs. OPAKs samlede kompetanse er bredt sammensatt fra ulike fag- og virksomhetsområder. De fleste av våre ca. 100 medarbeidere er sivilingeniører og ingeniører, men vi har også sivilarkitekter, mur- og tømrmestere, elektrikere og rørleggere, og sivil- og bedriftsøkonomer.

OPAK har i hovedsak vært et familieeid selskap siden etableringen i 1964. Jan-Henry Hansen overtok som eier i 2003, og representerer et langsiktig og aktivt eierskap i OPAK. Selskapet er i vekst, og har i alle år hatt en solid økonomi.

OPAK skal levere over forventning!

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[LinkedIn](#)

Tilstandsrapport



📍 Skippergata 24, 4611 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune
gnr. 150, bnr. 1155

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 19344-2046

Referansenummer: JM1420

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av




BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre byhus (murhus) over tre etasjer. Ved befaring fremstod øvre etasje med spiserom, kontor, møterom, lagring ol. I 1 etg er det åpen løsning med kunstutstilling. Kjelleretasje fremstår i hovedsak som grovkjeller med lagring og enkel standard. To toalettrom.

Boligen antas å være ombygd over tid. Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses.

Bolig/næring

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein mot gaten og betongstein mot bakgården. Underliggende tekking av takpapp. Undertak/tekking er kun kontrollert ved å løfte på et pat stein ut fra takvindu. Hovedsakelig visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Basert på utseende ser det ut som teglstein er «gamle» og gjenbrukt ved en eventuell skifte av undertak/tekking. Ukjent alder på tekking. Utvendige beslag har utseende og slitasje som tilsier høy alder. Yttervegger av murkonstruksjon. Teglvegger med utvendig puss på fasader. På innside er vegger i hovedsak påforet med trevegg. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand inne i lukket konstruksjon.

Pågående rehabilitering av fasader mot bakgård og endevegg. Løs puss fjernes og repussess. Deretter skal skal monteres fiberduk som bakes inn i puss. Toppsjikt med finpuss til slutt.

Fasade mot gate har noe slitasje, men fremstår med normal stand ut fra alder. Vedlikehold må kunne påregnes.

TG er satt med forbehold om at pågående arbeider utføres fagmessig og ferdigstilles. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Takkonstruksjoner er delvis lukket med skråtak. På midtre del er det loft med inspeksjon via luke i himling på pauserom. Denne delen er kun kontrollert ved å lyse opp fra luke. Det var ikke stige eller lignende for tilgang opp på loft. Loftetasje: Vinduer med trekarmer og isolerglass. Vinduer er fra ca 1985. Et isolerglass som er skiftet. Tredelt vindu på spiserom i loftetasje er fra 1997.

1 etasje: Vinder med trekarmer og isolerglass. Vinduer er fra 1985. Et isolerglass som er skiftet. Vindusåpninger mot bakgård er blendet. Tredører av eldre dato.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøyte kontrollert eller kommentert i rapporten da det i

hovedsak er av kosmetisk betydning.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert (ikke kjeller). Ingen ildsteder i boligen. Dersom det er pipe i boligen må denne eventuelt sjekkes og vurderes av fagkyndig med tanke på tilstand. I kjelleretasje er det stedvis murvegger og påforet vegger med treverk. Ved befaringen var det mye lagrede ting som enten begrenset tilgang/synlighet eller hindret for tilgang. Det ble benyttet fuktindikator på valgte steder hvor det var synlige murflater. For kontroll av tilliggende konstruksjon ble det utført via luke/åpning i vegg i ene rommet. Tretrapp mellom 1 og 2 etg. Støpt trapp ned til kjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2 etg er det spiserom med kjøkkeninnredning av varierende alder og standard. Rommet og innredning fremstår i dag som spiserom hvor det ikke lages mat på komfyr. Det er ikke installert komfyr eller avtrekksvifte i rommet ved dagens bruk. Forhold er dermed satt som TGIU.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fremstod som bod/lager ved befaringen og toalett var defekt. Toalettrom i kjeller med enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg av type kobberør. Utseende tilsier varierende alder og hovedsakelig eldre dato. Delvis synlig vannrør og delvis lukket anlegg. Stoppekran lokalisert i kjeller kun avstenging på deler av anlegget. Ukjent hvor hovedkran er lokalisert. Mulig utvendig. Avløpsrør med varierende alder basert på utseende. I kjeller kan man se at deler av gulvet er pigget opp og nyere avløpsrør lagt ned. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen. Naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Ved eventuell renovering av av kjøkken, badrom ol. vil det være anbefalt å montere mekaniske avtrekksvifter. Elektrisk oppvarming i boligen.

Bereder er plassert i kjeller og er fra 1996. Boligen selges av profesjonell part/Kristiansand kommune. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot kundeer dermed ikke besvart.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på sandmasser som er normalt ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punkt. Taknedløp ledes til overvannsrør. Det er ikke registrert noe synlig tegn til tettesjikt mot tilbakefylte kjellervegger. Murte gråsteinsmur og delvis støpte fundamenter. Ut mot gate er det opparbeidet med belegningsstein og overvannssystem. På bakside er det pågående arbeider og delvis oppgravd terreng. Overvannssystem må ivaretas når arbeider skal ferdigstilles.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

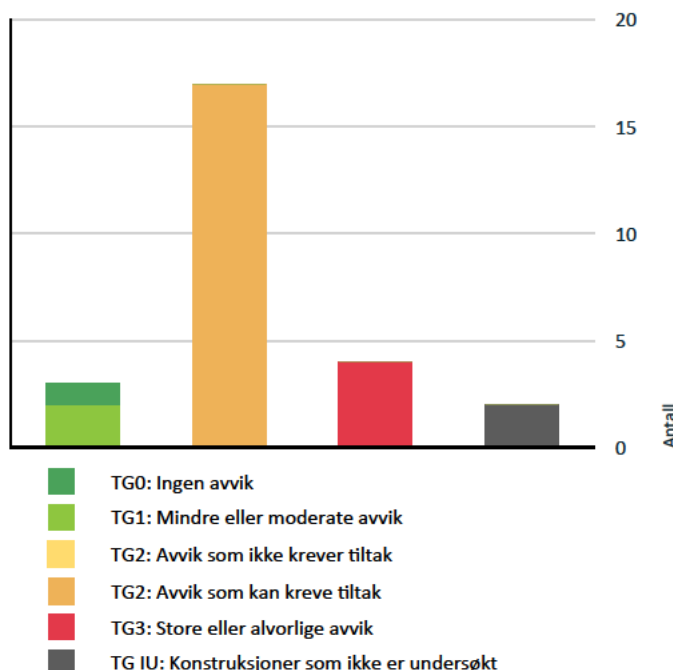
Bolig/næring

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller kontrollert byggesaksmappe/tegninger i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

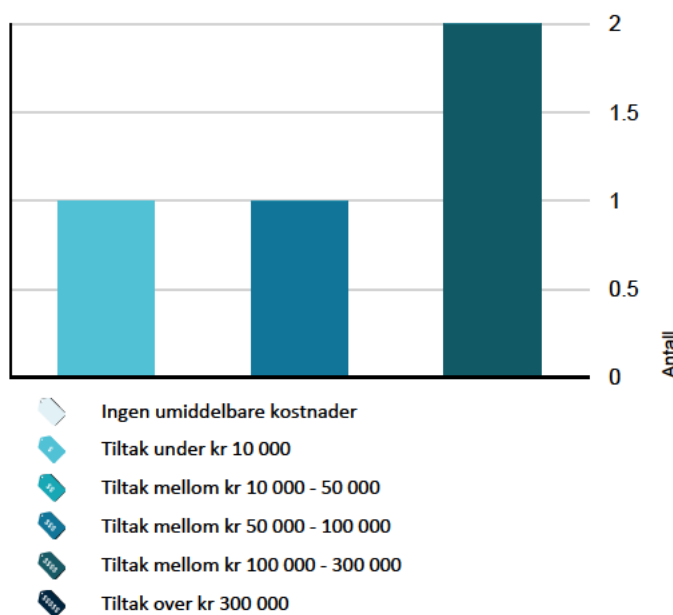
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Bolig/næring

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken/spiserom > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken/spiserom > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG/NÆRING

Kommentar

Ukjent byggeår

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med teglstein mot gaten og betongstein mot bakgården.
Underliggende tekking av takpapp.

Undertak/tekking er kun kontrollert ved å løfte på et pat stein ut fra takvindu.

Hovedsakelig visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Basert på utseende ser det ut som teglstein er «gamle» og gjenbrukt ved en eventuell skifte av undertak/tekking.

Ukjent alder på tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på grunn av usikkerhet knyttet til alder, utførelse og manglende dokumentasjon på takteking og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett påregnes.

Dersom mulig bør det innhentes dokumentasjon og/eller historikk på utførte arbeider.



Stikkontroll av undertak fra takvindu



Teglstein på takflate mot gate



Betongstein på takflater mot bakgård

TG 3 Nedløp og beslag

Utvendige beslag har utseende og slitasje som tilsier høy alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy slitasje. Takrenner har manglende nedløp flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner med manglende eller ufullstendige nedløp bør skiftes for å sikre korrekt bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på bygningen.

Beslag med høy slitasje, spesielt ved gjennomføringer som pipe og lufting, bør vurderes skiftet for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktproblematikk.

Utskiftinger bør påregnes for å forhindre skader og merkostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Beslag over tak



Mangler nedløp mot gate

Tilstandsrapport

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon. Teglvegger med utvendig puss på fasader. På innside er vegger i hovedsak påforet med trevegg. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand inne i lukket konstruksjon.

Pågående rehabilitering av fasader mot bakgård og endevegg. Løs puss fjernes og repuss. Deretter skal skal monteres fiberduk som bakes inn i puss. Toppsjikt med finpuss til slutt.

Fasade mot gate har noe slitasje, men fremstår med normal stand ut fra alder. Vedlikehold må kunne påregnes.

TG er satt med forbehold om at pågående arbeider utføres fagmessig og ferdigstilles.



Fasade mot gate



Pågående rehabilitering på bakside



Pågående rehabilitering på endevegg

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Takkonstruksjoner er delvis lukket med skråtak. På midtre del er det loft med inspeksjon via luke i himling på pauserom. Denne delen er kun kontrollert ved å lyse opp fra luke. Det var ikke stige eller lignende for tilgang opp på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjoner og materiale ser ut til å være original. På undertak/takbord er det generelt en del skjolder. Dette er trolig en del "gamle" fuktmerker samt kondens pågått over tid. Begrenset lufting og manglende dampspærre mot oppvarmede rom gir økt risiko for kondensproblematikk.

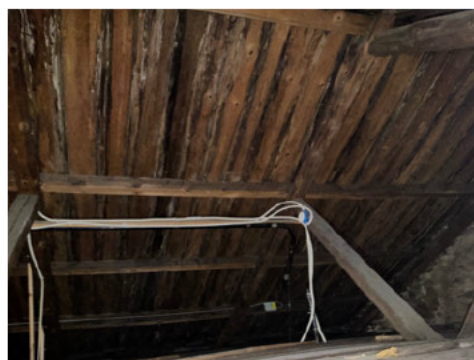
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.



Skjolder på undertak flere steder



Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Løftetasje:

Vinduer med trekarm og isolerglass. Vinduer er fra ca 1985. Et isolerglass som er skiftet. Tredelt vindu på spiserom i løftetasje er fra 1997.

1 etasje:

Vinduer med trekarm og isolerglass. Vinduer er fra 1985. Et isolerglass som er skiftet.

Vindusåpninger mot bakgård er blendet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker. Det er flere av glassene på løftetasje som er punktert.

Flere vinduer i 1 etg virker å være malt fast i karm og lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard. Kostnader må kunne påregnes.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett forventes.



Tredelt vindu fra 1997

! TG 2 Takvindu

Et takvindu med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

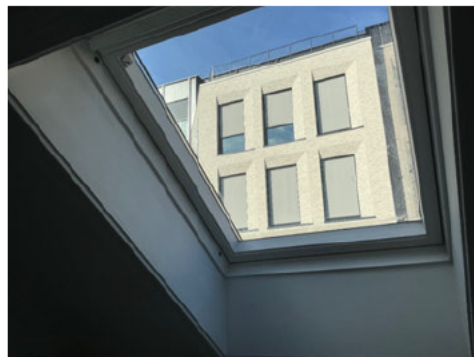
- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet antatt eldre dato på vindu og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takvinduer anses som utsatte områder i takflate med tanke på fuktproblematikk. Jevnlig oppsyn må gjøres med tanke på beslag og tekking i overgang. Begrenset gjenværende levetid på vindu og tekking.



Takvindu med trekarm og isolerglass

! TG 2 Dører

Tredører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør mot gate vil ha behov for jevnlig vedlikehold dersom den skal bevares og brukes videre. Eventuell utskifting vil trolig kreve avklaring fra bygningsmyndigheter siden det normalt er pålegg/føringer på utseende og utforming.

Ytterdør mot bakgård bør vurderes å skifte ut grunnet høy slitasje.



Inngangsdør fra gate

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varierende alder, slitasje og standard på diverse overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å vurdere diverse oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss/sprekk og slitasje i trappegang

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i hver etasje kontrollert (ikke kjeller).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak må vurderes ut fra type bruk og eventuelt behov for oppretting dersom man skal skifte gulvflate (planavvik).

Kostnad er basert på at man ønsker å lukke avviket og rette opp diverse gulver. Anses ikke som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU Pipe og ildsted

Ingen ildsteder i boligen. Dersom det er pipe i boligen må denne eventuelt sjekkes og vurderes av fagkyndig med tanke på tilstand.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasje er det stedvis murvegger og påføret vegger med treverk. Ved befaringen var det mye lagrede ting som enten begrenset tilgang/synlighet eller hindret for tilgang. Det ble benyttet fuktindikator på valgte steder hvor det var synlige murflater. For kontroll av tilliggende konstruksjon ble det utført via luke/åpning i vegg i ene rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjeller fremstod som grovkjeller og vil måtte påregnes å ha et noe fuktig miljø. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert svak/moderate utslag. Dette er ofte "vanlig" ut fra type grovkjeller om manglende/begrenset drenering. Det er ikke plast/dampsperre under støp slik at fuktuppsug i murkonstruksjoner må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommene fungerer med dagens stand (grovkjeller), men det må forventes å være noe fuktvandring i murkonstruksjon. Forhold anses ofte som normalt i denne type konstruksjon. Ved dagens stand anbefales ikke yttervegger å lukkes inne med trevegg på innside. Bruk av etasjen vil også ha påvirkning om det må/bør utføres tiltak.



Svake/moderate utslag registrert ved bruk av fuktindikator

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom 1 og 2 etg. Støpt trapp ned til kjeller.

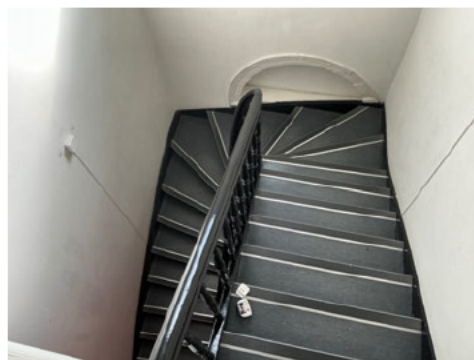
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

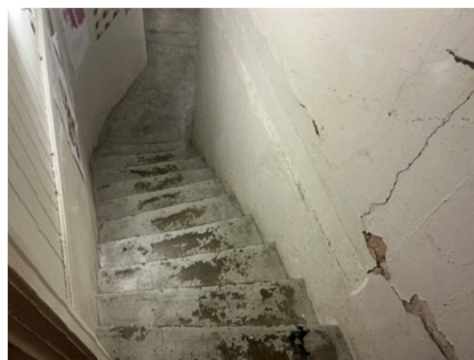
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Begge trappene er av eldre dato/byggetid og vil kreve vedlikehold.



Tretrapp mellom 1 og 2 etasje



Murtrapp ned til kjeller

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN/SPISEROM

TG 2 Overflater og innredning

I 2 etg er det spiserom med kjøkkeninnredning av varierende alder og standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utsifting etter behov og ønsket standard.



LOFT > KJØKKEN/SPISEROM

TG IU Avtrekk

Rommet og innredning fremstår i dag som spiserom hvor det ikke lages mat på komfyr. Det er ikke installert komfyr eller avtrekksvifte i rommet ved dagens bruk. Forhold er dermed satt som TGIU.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fremstod som bod/lager ved befaringen og toalett var defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

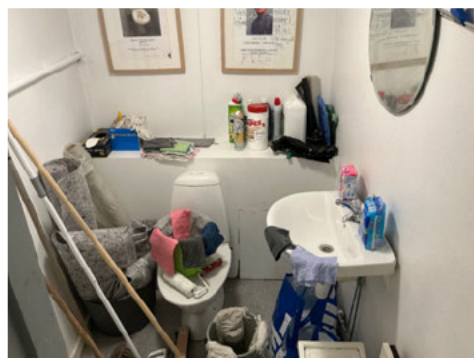
Høy slitasje og enkel standard. Defekt vvs-installasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har behov for full renovering dersom det skal benyttes som toalettrom med de installasjoner som kreves.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > TOALETTRUM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller med enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

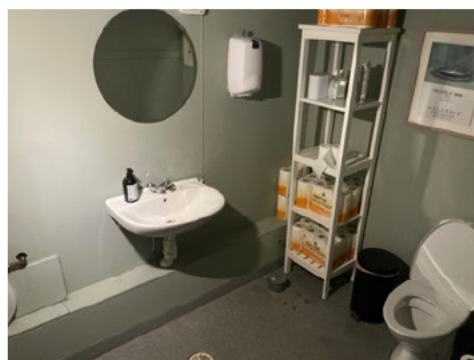
Generell enkel standard og slitasje. Vvs-utstyr av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ok ved befaringen.

Det gjøres oppmerksom på alder og generelt behov for oppgradering/standardheving.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig røropplegg av type kobberør. Utseende tilsier varierende alder og hovedsakelig eldre dato. Delvis synlig vannrør og delvis lukket anlegg. Stoppekran lokalisert i kjeller kun avstenging på deler av anlegget. Ukjent hvor hovedkran er lokalisert. Mulig utvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

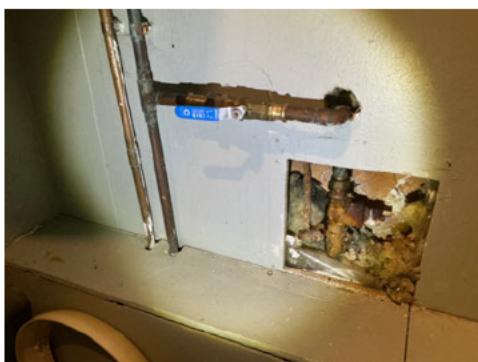
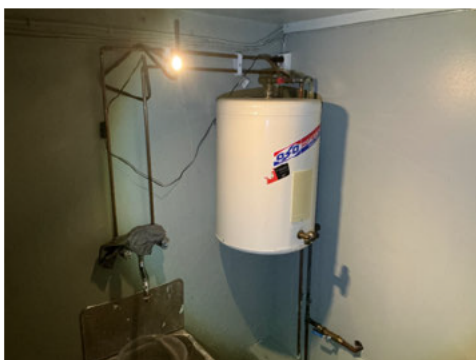
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å oppgradere røropplegget ved renovering av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør med varierende alder basert på utseende. I kjeller kan man se at deler av gulvet er pigget opp og nyere avløpsrør lagt ned. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet ukjent alder og historikk/dokumentasjon. Deler av røropplegget er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering på deler av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Synlig tegn til at gulv i kjeller er pigget opp og avløp skiftet



Stakeluke i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Ved eventuell renovering av av kjøkken, baderom ol. vil det være anbefalt å montere mekaniske avtrekksvifter.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ukjent alder og dokumentasjon på varmepumpe

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmepumpe må påregnes jevnlig service og vedlikehold.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Bereider er plassert i kjeller og er fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Det gjøres oppmerksom på alder. Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.



Datostemplet 1996

! TG 2 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 foreklede 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.

Boligen selges av profesjonell part/Kristiansand kommune. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot kundeer dermed ikke besvart.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Ukjent
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. 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 Varierende alder (eldre dato hovedsakelig) og manglende dokumentasjon på arbeider utført. Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale for oversikt på tilstand til el-anlegget.



Sikringsskap i 1 etg



Disse skapene var avstengt ved befaringen

Tilstandsrapport



Variierende alder på el-anlegget

! TG 3 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 forenklete 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei Røykvarsler

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på sandmasser som er normalt ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punktet

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Taknedløp ledes til overvannsrør. Det er ikke registrert noe synlig tegn til tettesjikt mot tilbakefylte kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å avdekke eventuelle mangler.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering eller manglende tettesjikt er økt risiko for fuktinntrengning i kjellervegger, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bruk av rommene vil også ha betydning for vurdering av eventuelle tiltak eller behov.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murte gråsteinsmurer og delvis støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bevegelse i grunn og fundamenter er det naturlig at har skjedd over tid. Det er likevel ikke registrert forhold som indikerer at dette er et pågående forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold holdes under jevnlig oppsyn. Grunnarbeider i området vil kunne ha påvirkning på ryster og riss/sprekker.

! TG 0 Terrengforhold

Ut mot gate er det opparbeidet med belegningsstein og overvannssystem. På bakside er det pågående arbeider og delvis oppgravd terreng. Overvannssystem må ivaretas når arbeider skal ferdigstilles.

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

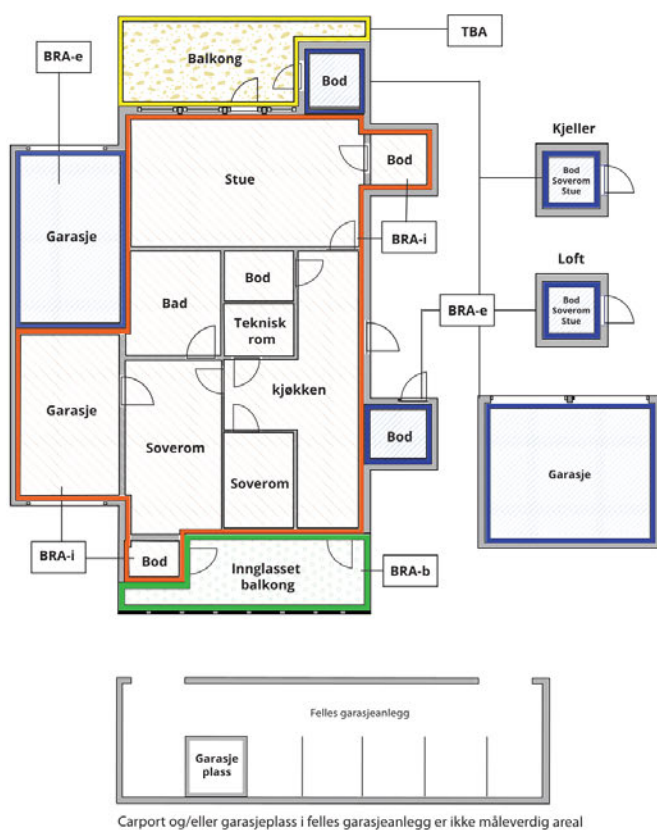
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 (BRA-a)	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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Bolig/næring

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	90			90	
1 Etasje	99			99	
Kjeller	47			47	
SUM	236				
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kontor, gang, møterom, kontor 2, kjøkken/spiserom, trapperom		
1 Etasje	Utstillingsrom		
Kjeller	Gang, toalettrom, toalettrom 2, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller varierer, men er hovedsakelig litt i overkant av 2 m. Utfordrende å måle opp grunnet utforming og mye lagrede ting generelt. Arealer må anses om ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller kontrollert byggesaksmappe/tegninger i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig/næring	205	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1155		0	304.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skippergata 24							
Hjemmelshaver Kristiansand Kommune							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges av profesjonell part/Kristiansand kommune	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	27.10.2025	

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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

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](#)

Boligen eies og selges av Kristiansand kommune. Det er ikke gitt noe videre historikk eller dokumentasjon som omhandler boligen. Rapporten er dermed basert på forhold registrert ved befaring.

Oppdragsnummer: 144272

05.11.2025

Oppdragsgiver: Kristiansand kommune



Bilde hentet fra Google maps

VERDIVURDERING AV SKIPPERGATA 22, KRISTIANSAND KOMMUNE

Innhold

Informasjon	3
Beliggenhet.....	4
Planstatus	6
Tomten	8
Dagens bebyggelse	8
Verdigrunnlag – Næring.....	10
Salgsverdi.....	17
Vedlegg.....	18

Informasjon

Oppdragsinformasjon

Oppdragsnummer	144272
Oppdragsnavn	Skippergata 22 - Verdi
Oppdragsadresse	Skippergata 22
Bygningstype	Butikk/bolig
Matrikelnummer	Gnr./bnr. 150/1153 i Kristiansand kommune
Hjemmelshaver	Kristiansand kommune

Befaringen

Befaringsdato	16.09.2025
Fra OPAK	Øystein Dieseth

Mandat

Etter anmodning fra eier, Kristiansand kommune v/ Erlend Hammersmark Hansen har OPAK AS v/ Øystein Dieseth besiktiget ovennevnte eiendom for å utarbeide en verdivurdering. Jonas Amble-Hagen har bistått i arbeidet.

Kristiansand kommune eier eiendommen med gårds- og bruksnummer 150/1153 i Kristiansand kommune. Eiendommen er bebygd med et trebygg på to etasjer + loft som i dag har en butikk i første etasje og en leilighet i andre etasje. Eiendommen har et tomteareal på 368,7 m² inkl. areal i bakgården. Dette arealet er under opparbeidelse til en offentlig park med scene som fortsatt skal være i kommunens eie.

Verdivurderingen skal brukes i forbindelse med et potensielt salg.

Dokumenter/opplysninger

Følgende dokumenter er overlevert fra oppdragsgiver:

- E-post med informasjon og bilder
- Tilstandsrapport

Vi har i tillegg innhentet følgende opplysninger:

Fra Placepoint oppdatert pr. 25.09.2025

- Kart
- Eiendomsinformasjon

Fra andre kilder:

- Referanser
- Markedsrapporter
- Reguleringsplaner

Forutsetninger

Verdivurderingen er basert på følgende forutsetninger:

- Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn eller bygninger

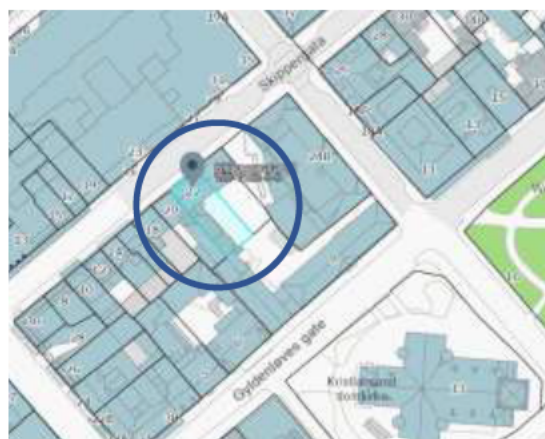
- Eventuell forurensning er selgers ansvar
- Det er ikke kontrollert om det er tinglyste servitutter eller ledningsnett i grunn
- Det er ikke kontrollert ferdigattest, om dagens bruk er tillatt eller om det er offentlige påbud
- Skattemessige forhold er ikke hensyntatt
- Det er lagt til grunn at eiendommen/lokalene er ledigstilt, vurdert med markedsleie og standard leiekontrakt med hensyn til ansvarsfordeling av vedlikehold
- Det er ikke foretatt vedlikeholds- og tilstandsvurdering av bygg og tekniske anlegg
- Det er ikke foretatt en juridisk vurdering av leiekontraktens innhold
- Eiendomsbeskrivelser er basert på egen befaring og mottatt tilstandsrapport fra Boligtakst AS v/Sven Bentsen
- Utviklingspotensial er ikke vurdert
- Bygg som var revet under befaringen settes ikke opp igjen. Lite tilbygg i bakgården (som ble befart under befaringen) blir renoveret av kommunen i disse dager og dette lille tilbygget skal være del av nr. 22. (resten av areal i bakgården inngår i offentlig park med scene)
- Eiendommen har et tomteareal på 368,7 m² inkl. areal i bakgården. Dette arealet i bakgården er under opparbeidelse til en offentlig park med scene som fortsatt skal være i kommunens eie.

Beliggenhet

Beliggenheten er vist på kart fra Nordeca Insight nedenfor, hvor eiendommen er markert.



Kristiansand



Skippergata 22

(kart hentet fra Placepoint)

Eiendommen ligger i sentrum av Kristiansand med kort vei til Markens gate som er hovedgaten for handel i byen. Skippergaten har de senere år blitt oppgradert og Kvartal 14, vis a vis med den aktuelle eiendom, er nylig ferdigstilt og bygget har flere butikker, bakeri og kontorlokaler.

Fra eiendommen er det kort vei til offentlig kommunikasjon, og det er flere busstopp innen et par hundre meter gange fra den vurderte eiendommen. Eiendommen ligger i Skippergata, hvor bygningsstrukturen er en kombinasjon av større bygninger (kontor) og klassiske hus til både bolig- og næringsformål.

Nedenfor er det vist til ulike reisetider den vurderte eiendommen:

Sted	Reisetid bil	Reisetid kollektiv inkl. gange
Wergelandsparken/Torvet		3 minutter
Kristiansand stasjon	5 minutter	6 minutter
Sørlandsparken	13 minutter	28 minutter

Nærliggende bebyggelse og informasjon om området

Nedenfor er det vist til ulike kartutsnitt fra Nordeca Insight som viser grøntområder og mulige fritidsaktiviteter i området, kollektivtransport, skoler og barnehager samt hvilke handels- og næringstyper som er i nærområdet.



Grøntområder



Kollektivtransport



Skole/Barnehage



Handel

Grøntområder

Ved den vurderte eiendommen er det kort vei til Wergelandsparken. Videre er Baneheia, Odderøya og Nupenparken innen gangavstand

Kollektivtransport

Ved den vurderte eiendommen er det innenfor gangavstand flere busstopp med ulike rutetider og busslinjer. Kristiansand togstasjon er bare seks minutters gange fra den aktuelle eiendom.

Skoler/barnehage

Kartet viser at det er flere ulike skoler i området. Det er også flere barnehager i sentrum.

Handel og næring

Det er mye handelsaktivitet i området rundt den aktuelle eiendom. Det grønne området i kartet over viser til hvor det iht. Placepoint er høy mengde med handelsaktivitet. Videre viser de blå og gule prikkene til kjøpesentre i området.

Demografi

Ifølge Statistisk Sentralbyrå har Kristiansand per andre kvartal 2025 et innbyggertall på 118 412 personer, og det var en økning i befolkningen i 2024 på 856 personer. SSB forventer at innbyggertallet i 2030 og 2050 vil være henholdsvis 123 819 og 139 635 innbyggere. Dette tilsier en økning på hhv. 5 407 og 21 223 personer.

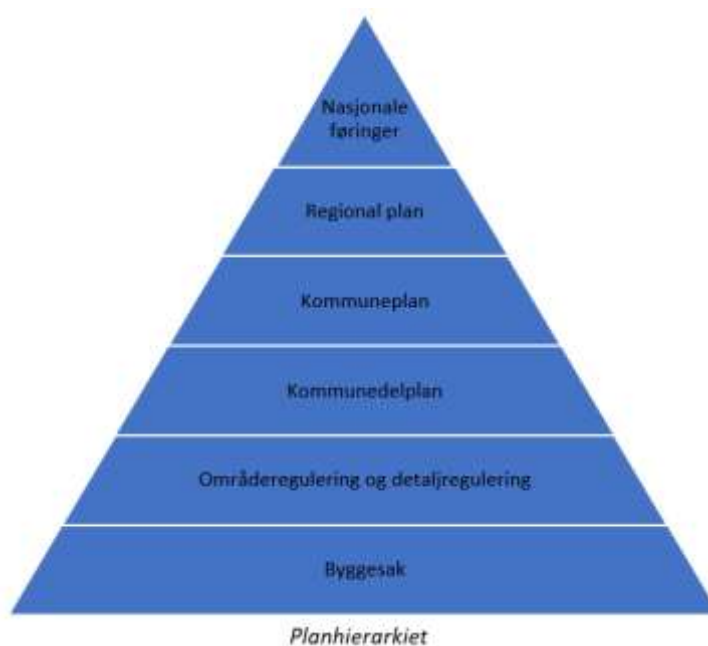
Antall beboere per husholdning i Kristiansand er 2,11, og dette skulle tilsi at boligbehovet i 2030 og 2050 er henholdsvis 2 563 og 10 058 boliger basert på befolkningsveksten isolert sett.

Planstatus

Kommunal- og distriktsdepartementet er øverste planmyndighet og har ansvaret for nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan.

Regional plan gjelder for hele eller deler av et fylke. Regional planbestemmelse er juridisk bindende og overstyrer kommunal plan (både kommuneplan og reguleringsplan).

Kommuneplan omfatter samfunnsdel med handlingsdel og areal. Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.



Områderegulering og detaljregulering består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse. Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål, arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken. Ny reguleringsplan gjelder foran en eksisterende reguleringsplan så langt de dekker samme planområde (areal).

Kommuneplanens arealdel / kommunedelplan

Planområde	Kristiansand kommune
Tidsperiode	2024-2035
Vedtaksdato	12.02.2014
Formål	Sentrumsformål



Kommuneplan, kart hentet fra kommunens kartsider

Eiendommen er en del av kommunedelplanen; Kvadraturen og vestre havn, del 1 – Kvadraturen. Planen varte i utgangspunktet til 2022, men er iht. kommunens kartsystemer fremdeles gjeldende.

Reguleringsplan

Plan-ID	1223
Vedtatt	26.01.2011
Formål	Forretning/kontor/tjenesteyting



Reguleringsplan, kart hentet fra kommunens kartsider

Eiendommen er en del av FO/K/T-5 og FO/K/T-6

Bebyggelsen er markert som «Bebbyggelse som skal bevares», samt at det ligger en henynssone over eiendommen som sier «Bevaring kulturmiljø», og i bestemmelsene står det videre «Eksisterende bygninger i felt FO/K/T-2, FO/K/T-4, FO/K/T-5, T1, T2, T3, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.»

Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Byggeområde FO/K/T-6 Maksimal prosent bebygd areal %-BYA =100%

Tomten

Tomteareal	368,7 m ²
Vei, vann og avløp	Antatt offentlig
Parkering	Gateparkering



Tomten, kart hentet fra Placepoint

Tomten er rektangulær og flat. Eiendommen er i stor grad bebygd. Bak bebyggelsen er det plass til 5 parkeringsplasser, men OPAK har ikke tillagt dette verdi da dette arealet vil bli fradelt og skal ikke inkluderes i verdien. Ny tomtegrense vil være i vegglivet langs bakgården som blir offentlig park med scene.

Dagens bebyggelse

Innledning

Type bygg	Trebygg
Etasjer over bakken	2 + loft
Etasjer under bakken	1 (Grovkjeller)
Byggeår	Ukjent
Areal, BRA-i	289 (inkl. 50 m ² loft)

Bygget er over 2 etasjer + loft. Taket er tekket med teglstein og betongstein. Yttervegger er av trekonstruksjon med kledningsbord. Vinduer i 1. etg. og 2. etg. mot Skippergata er fra 2016 og 2017, men de øvrige vinduene er med ukjent årstall. Grovkjeller har adkomst fra utsiden via bakgården.

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Oppvarming er med vedfyring og elektrisitet.

1. etg: I dagens første etasje er det butikk, samt trappeoppgang til byggets andre etasje. Butikken. Arealet fremstår lyst med flere store vinduer. Gulvet er av laminat, og vegger er primært kledd med lys gråmalt panel, samt noe slette flater. Taket er slett, og lokalet har peis, varmepumpe og god takbelysning. Pauserom og toalett blir renoveret i perioden denne rapporten utarbeides i november 2025. Iht. til dagens kontrakt med leietaker av handelslokalene utgjør selve lokalet 110 m² BTA.

2. etg: Leiligheten holder en enkel standard, men fremstår å være relativt godt vedlikeholdt. Badet har gulvbelegg på gulv, og har ikke fliser, og fremstår med det noe utdatert. Rommet fungerer også som vaskerom. Kjøkkeninnredningen er av begrenset størrelse, og har en noe utdatert standard. Rommet er derimot romslig slik at det er plass til spisebord. Det er to soverom i leiligheten hvor det ene rommet er romslig med god plass til dobbeltseng og oppbevaring. Soveroms 2 er noe mindre, men er fremdeles romslig. Sturen er lys med flere vinduer og god plass til sofagruppe, samt

kontorplasser slik som eiendommen benyttes i dag. Leiligheten har en del av utenpåliggende strømføringer og det er begrenset med belysning i taket.

Vegger og tak i er kledd i hvitmalt panel, og det er malt tregulv i stue, gang og soverom. Gulvet fremstår noe slitt. Kjøkkenet har laminatgulv.

Loft: Bygget har et mindre loft over leiligheten med begrenset takhøyde. Arealet har utslagsvask, og ser i dag ut til å bli brukt til enkel lagring, samt tørking av klær. Arealet har en begrenset bruk utover dette. Arealet fremstår slitt, og er ikke egnet for varig opphold.

Arealoversikt

Bebyggelsen har følgende gulvarealer ifølge arealoversikt fra tilstandsrapporten datert 27.10.2025:

Etasje	m ² BTA	m ² BRA-i
1	166	133
2	133	106
Loft	63	50
Sum	361	289

BTA = brutto gulvareal, BRA og BRA-i = internt bruksareal (bolig)

*Arealene er ikke kontrollert på stedet.

**Normalt regnes bruksareal (BRA-i) å utgjøre ca. 70-80 % av BTA avhengig av byggets utforming. I dette tilfellet legges det til grunn 80 %. Tall er opplyst i tilstandsrapprt i BRA-i.

Tilstandsrapport

OPAK har mottatt tilstandsrapport utarbeidet av Boligtakst AS 27.10.2025. Som det fremkommer av rapporten så er bebyggelsen ombygd over tid og har dermed varierende alder og slitasje på bygningsdeler. I byggets andre etasje er det utført noen oppgraderinger på bad, kjøkken, røropplegg og el-anlegg. Det er også skiftet noen vinduer i nyere tid. Loftet fremstår som grovloft og har betydelig slitasje og skjevheter.

I rapporten fremgår det at det er fire avvik som er registrert med TG3 og 16 avvik som er registrert med TG2. OPAK velger å fremheve avvikene med TG3:

- TG 3 – Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- TG 3 – Rom under terreng
*Punktet må sees i sammenheng med «drenering. Grovkjeller vurderes som fuktig.
- TG 3 – Overflater i konstruksjon (toalettrom i 1. etg)
Rommet har skader og behov for full renovering eller oppbygging på nytt, og dette er under utarbeidelse november 2025.
- TG 3 – Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Verdigrunnlag – Næring

Leiemarkedet for handel, også kjent som detaljhandelsmarkedet, omfatter utleie av butikklokaler og handelslokaler til detaljhandelsvirksomheter. Dette markedet er en viktig del av den kommersielle eiendomssektoren og spiller en avgjørende rolle i økonomien ved å fasilitere forbruk og handel mellom bedrifter og forbrukere.

Beliggenhet er en av de mest avgjørende faktorene for leietakere i detaljhandelsmarkedet. Butikker og handelslokaler som ligger i sentrale forretningsstrøk, kjøpesentre eller områder med høy fottrafikk og tilgjengelighet til offentlig transport, har vanligvis høyere etterspørsel og dermed høyere leiepriser. Noen bedrifter er i større grad avhengig av en sentral beliggenhet enn andre, mens andre kan se fordelene av en mer perifer beliggenhet.

Detaljhandelsmarkedet omfatter en lang rekke av forskjellige butikktyper, med lokaler for alt fra store forretninger for forbruksvarer til mindre, nisjepregede virksomheter. Leieprisene og etterspørselen etter disse butikktypene kan variere avhengig av trender i forbrukeradferd, økonomiske forhold og demografiske faktorer. Utover dette vil mikrobeliggenhet, arealutforming og størrelse på lokalet være faktorer som påvirker leieprisen.

Det er flere andre faktorer som påvirker leiemarkedet for handel, bl.a. sammensetning og plassering av nabovirksomheter, konkurransedyktighet innenfor sitt segment, påvirkning av E-handel, behov for leietakertilpasning og vilkår i leiekontrakten. Samlet sett er leiemarkedet for handel et dynamisk og mer usikkert miljø enn hva kontorleiemarkedet her, hvor hyppigere utskiftninger og varierende leietakerprofiler.

De mest attraktive handelsområdene i Kristiansand ligger i sentrum, nærmere bestemt i- og rundt Sandens senter og Markens gate. Det er også flere butikker i Skippergata som også har fått et løft de senere år, og med utbygging av kvartalet på andre siden av veien har Skippergata blitt mer attraktiv.

Markedsleie

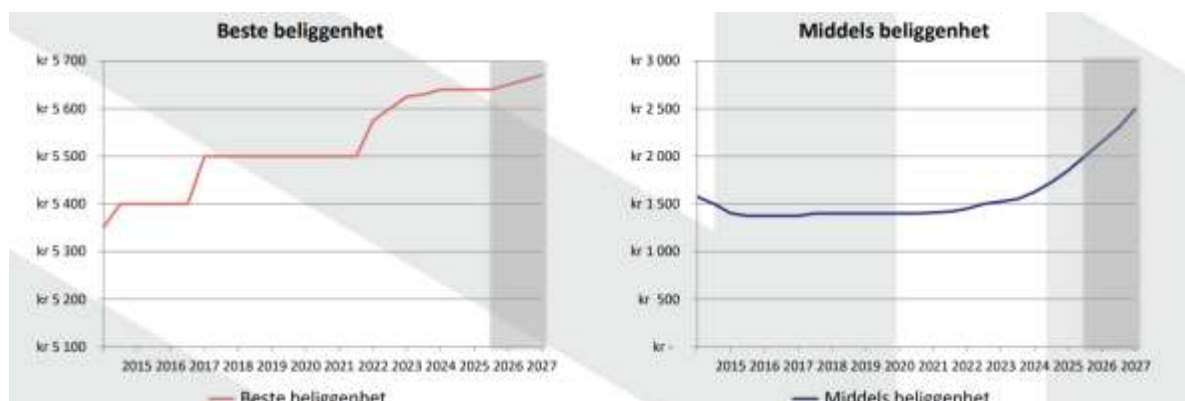
Markedsleie er etter OPAKs syn hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med eiendommen ledig. Markedsleie er ikke det maksimale en enkelt mulig leietaker er villig til å betale for ett enkelt lokale, men den leien som av flere uavhengige interessenter anses som passende. En enkelt leietaker kan av spesielle årsaker være villig til å betale ekstraordinært høy leie for å sikre seg en eiendom, men dette er ikke markedsleie. Markedsleie baserer seg på en ordinær leiekontrakt som kan indeksreguleres hvert år.

Videre legges til grunn at alle måleverdige arealer, som definert i Norsk Standard NS 3940, inkluderes i leiearealene, også tekniske rom og annet som er nødvendig for eiendommens drift. Alle arealer som leies ut, måles i bruttoareal BTA.

Leieprisnivåene varierer veldig geografisk beliggenhet. Betalingsvilligheten for de aller beste lokasjonene er over dobbelt så høyt som det som defineres som «middels beliggenhet». Toppleien i sentrum ligger på rundt 5 700kr/m², mens «middels beliggenhet» ligger på rundt 2 500 kr/m². Leieprisene har hatt en relativt flat utvikling siden 2015 som statistikken viser til.

Prime yield ligger på 5,75 % for kontorlokaler i Kristiansand og de beste handelslokalene vurderes å ligge tatt på dette. Normalyielden for kontoreiendommer ligger 7,65 %.

Ifølge Næringsmegleren sin markedsrapport fra sommeren 2025, så gjelder følgende leiepriser for Kristiansand sentrum;



(Markedsrapport sommer 2025)

Etter OPAK sin vurdering så ligger den aktuelle eiendom med god beliggenhet tett på Markens gate som er hovedgaten for handel i byen. Skippergaten er en sidegate herfra som har blitt oppgradert de senere årene. Det ligger flere butikker i denne gaten, med bl.a. kjente kjeder som Intersport og Normal. OPAK vurderer at det fremdeles er relativt stor forskjell på å ligge i denne gaten, sammenlignet med hva som defineres som beste beliggenhet.

OPAK er kjent med handelslokal litt lengre opp i Skippergata, hvor leienivået er på kr 1 008/m² BTA pr. år. Dette lokalet har en mer attraktiv fasade med bedre eksponering og er ellers av sammenlignbar standard. Beliggenheten vurderes dårligere da det er lengre fra Markens gate og er ikke en del av den oppgraderte delen av Skippergata med Kvartal 14. OPAK vurderer derfor at leienivået for butikkarealet i Skippergata 22 har en betydelig høyere leieverdi.

OPAK vurderer at leienivået for det aktuelle arealet i første etasje ligger et sted mellom kr 2500 og 3 000/BTA pr. år for eksklusivt areal. Lokalet er relativt lite, og har en utforming som kan passe til mange ulike aktører og markedssegmenter. Det er gode eksponeringsmuligheter med store vinduer på gateplan. Byggets første etasje har også trapperom og yttergangen, slik at alt av arealet i første etasje er ikke det som ofte defineres som «eksklusivt areal». Dette trekker gjennomsnittlig leie noe ned.

OPAK legger til grunn en brutto årlig leie på kr 2 800/m² BTA pr år for eksklusivt areal. Leien inkluderer også bruk av fellesareal til varelevering.

Bolig

I byggets andre etasje er det en leilighet på 106 m²BRA-i. Leiligheten er ikke befart, men OPAK har mottatt bilder/beskrivelser. Denne etasjen er ikke seksjonert, slik at OPAK vurderer ikke verdien basert på salgsverdi, men basert på utleieverdi.

Verdien beregnes ved hjelp av kapitaliseringsmetoden, hvor man ser på eiendommens årlige leieinntekter og kapitaliserer disse med en passende avkastningsrate (yield).

Hovedfaktorer for verdivurdering:

- **Markedsbasert vurdering:** Markedsbasert verdivurdering av en leilighet innebærer å fastsette leilighetens verdi basert på hva en potensiell kjøper er villig til å betale på det

åpne markedet. For utleiebygninger er det viktig å vurdere nåværende og fremtidige leieinntekter, vedlikeholdskostnader og ledighet. Markedsbasert verdivurdering gir et realistisk anslag på eiendommens verdi i dagens marked, og kan være nyttig for både kjøpere og selgere.

- **Driftskostnader og vedlikehold:** Gårdeiers driftskostnader, som vedlikehold, forsikring og skatter, må også vurderes. Høyere kostnader kan redusere den netto inntekten fra utleie, og dermed påvirke bygningens verdi.
- **Markedsleie:** Verdivurderingen er avhengig av leiemarkedet for utleieleiligheter i området. Økende leiepriser kan gi høyere inntektsmuligheter og dermed en høyere verdi, mens synkende leiepriser kan ha motsatt effekt.
- **Arealledighet:** Attraktiviteten og beliggenhet til objektet kan være avgjørende for å oppnå lav ledighet, det er og en klar sammenheng med markedets behovet.

Markedsleie

OPAK innhenter ulike referanser på leiligheter til leie i sentrum av Kristiansand som ligger i nærområdet, samt som har sammenlignbare kvaliteter.



Adresse : Markens gate 44, 4612 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Leilighet
 Størrelse : 100 m² BRA
 Pris/Pris per m²/år: 312 000/3 120
 Kommentar: Nyoppusset leilighet i 2. etasje med ett bad og fire soverom.



Adresse : Dronningens gate 24A, 4610 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Leilighet
 Størrelse : 68 m² BRA
 Pris/Pris per m²/år: 198 000/1 800
 Kommentar: 5-roms leilighet i sentrum i 2. etasje. Leiligheten holder ok standard, men overflater som fremsåt oppusset, men med et eldre bad.



Adresse : Tordenskjolds gate 17, 4612 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Leilighet
 Størrelse : 68 m² BRA
 Pris/Pris per m²/år: 248 400*/3 105
 Kommentar: Nyoppusset leilighet i 5. etasje med tre soverom. Leiepris oppgitt pt. rom, hvor de to største rommene har høyere pris enn hva som fremgår av annonse. OPAK har antatt en leie på samlet 248 400 pr. år.



Adresse : Hnerik Wergelands gate 51, 4612 Kristiansand
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Leilighet
 Størrelse : 120 m² BRA
 Pris/Pris per m²/år: 264 000/2 200
 Kommentar: Leilighet av eldre standard i 2. etasje. Leiligheten har fire soverom og to bad.



Adresse : Vestre Strandgate 22A, 4611 Kristiansand S
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Leilighet
 Størrelse : 120 m² BRA
 Pris/Pris per m²/år: 264 000/2 200
 Kommentar: Leilighet av OK standard med fire soverom i byggets andre etasje.



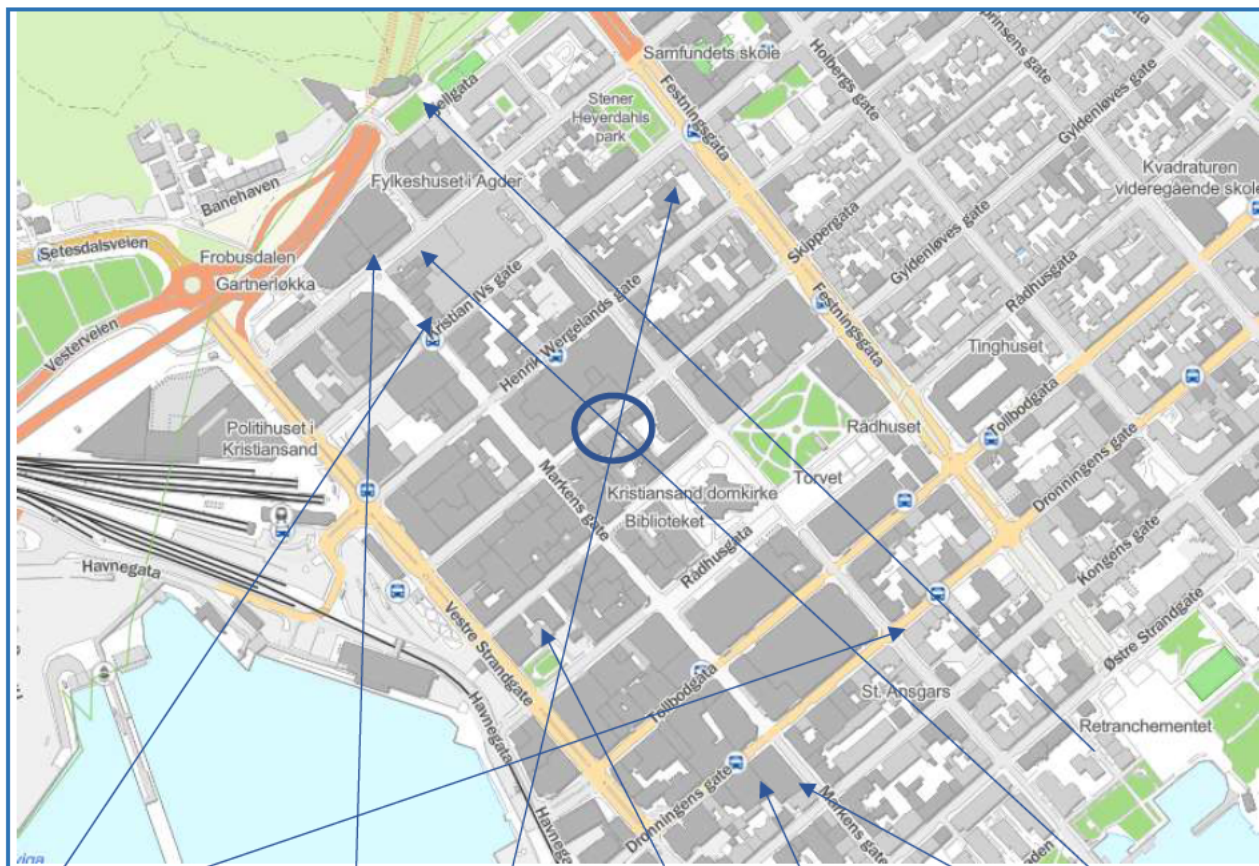
Adresse : Tordenskjolds gate 28, 4612 Kristiansand S
 Kilde : Finn.no
 Type areal : Leilighet
 Størrelse : 86 m² BRA
 Pris/Pris per m²/år: 216 000/2 511
 Kommentar: Leilighet av normal standard med 2 soverom i byggets fjerde etasje.

OPAK har også undersøkt flere 3-roms leiligheter i sentrum;

Adresse	Leiepris pr. mnd.	Leiepris pr. år	m ² BRA	Leiepris pr. m ² BRA
Kritian lvs gate 67B	21 000	252 000	84	3 000
Kritian lvs gate 78	16 398	196 776	77	2 556
Henrik Wergelands gate 67	17 500	210 000	78	2 692
Holbergs gate 25	16 000	192 000	70	2 743
Dronnings gate 50	14 800	177 600	90	1 973
Gyldenløvsgata 75	15 000	180 000	120	1 500
Snitt	16 783	201 396	87	2 411

Videre har OPAK undersøkt hva det koster for rom i bofelleskap, og det leies ut mellom kr 4 200/mnd. til kr 7 000/mnd.

Kart over referansene



Ref. nr. 1 Ref. nr. 2 Ref. nr. 3 Ref. nr. 4 Ref. nr. 5 Ref. nr. 6 Ref. nr. 7 Ref. nr. 8

Oppsummering referanser

OPAK har innhentet mange ulike referanser over som viser til sammenlignbare størrelser, beliggenhet og antall soverom. I tillegg er det innhentet priser pr. soverom for bokollektiv.

Den aktuelle leiligheten er en romslig 3-roms leilighet som har eldre og enkel standard, spesielt hva gjelder badet. Arealet er noe slitt, men har gode kvaliteter i form av sentrumsnær beliggenhet og godt med dagslys. Det å sammenligne denne boligen med utgangspunkt i priser for bokollektiv blir etter OPAK sin vurdering ikke helt korrekt, da det vil gi et noe feil bilde av leilighetens verdi. Det er bare to soverom til tross for et stort areal totalt sett, og er derfor ikke helt sammenlignbart med bokollektiv som f.eks. populært benyttes av studenter. Samtidig er det mange etablerte og eldre som også ønsker å leie leilighet i sentrum, og som ikke har behov for mange soverom, men heller god plass. Flere av referansene over innehar en høyere og mer moderne standard, samt at de fleste på samme størrelse har minimum ett soverom ekstra. Etter OPAK sin vurdering så har mange av referansene en vel så god plassering i sentrum, samt at noen har balkong. Det som kan trekke leieprisen noe opp for denne er at det medfølger et romslig loft som kan benyttes til f.eks. lagring.

Etter en samlet vurdering så vurderer OPAK at leieprisen for denne boligen vil være i nedre sjiktet av hva som fremgår av referansene nevnt over. OPAK estimerer at et normalt leienivå for denne boligen vil være mellom kr 15 000 og kr 19 000 pr. måned, og legger videre til grunn kr 18 000 pr. måned, noe som gir en årlig leie på kr 216 000.

Brutto årlig leie

Markedsleie for lokalene slik de fremsto på befaringstidspunktet, har vi vurdert til (ekskl. mva.):

Etasje:	Leie kr/ pr.m ² / år	Arealer m ² BTA/BRA-i	Leie pr. år kr
1 - Handel	2 800	110	308 000
2 - Bolig	2 038	106	216 000
Sum totalt		216	524 000

*OPAK legger til grunn eksklusivt areal på 110 m² BTA som tilsvarer arealet i dagens leiekontrakt med handelslokalet. Bruk av fellesarealer til varelevering er inkludert i leien over.

Arealledighet

Arealledigheten for næringslokaler i bysentrale områder er vanligvis 6–8 % og 10–12 % i mer perifere strøk. Arealledighet vurderes ved bolig forholdsvis høyt sett i sammenheng med eksempelvis næringseiendom. Årsaken til dette er at det som oftest som følge av at det inngås kontrakter av kortere varighet. Ved kjøp av bolig til utleie (sekundærbolig) regner bankene normalt med at boligen er utleid 10 – 11,5 måneder i løpet av et år, og det tilsvarer ca. 4 – 16 % arealledighet. Ved utleiebolig er det flere faktorer som kan ha betydning for ledighet, og noen av disse kan knyttes til økonomiske faktorer (rentenivå, lånemuligheter, egenkapitalkrav), demografiske faktorer, arbeidsinnvandring og lignende.

OPAK vurderer at leiligheten fremstår attraktiv i markedet og at den vil være relativt enkel å leie ut. Ledighet vil være tilknyttet perioden med leietakerskifte. Handelslokalene vurderes å ha en attraktiv lokalisering for mange typer aktører, slik at ledigheten vurderes lavt.

Ledigheten/leiesvikten for den vurderte eiendommen er skjønnsmessig vurdert til: 5 %

Eierkostnader

En ordinær leiekontrakt forutsetter at gårdeier bl.a. dekker kostnader til administrasjon, forsikring, eventuelt eiendomsskatt, utvendig vedlikehold og periodisk vedlikehold og utskiftninger av større tekniske anlegg. Innenfor eget areal dekker leietaker egne kostnader til energi, rengjøring, renovasjon, service og løpende innvendig vedlikehold ved standard leiekontrakt.

Normalt utgjør dette mellom kr 150,- og kr 350,- pr. m² BTA/år for kontorbygg, og mellom kr 80,- og kr 150,- pr. m² BTA/år for lagerbygg/kombibyg. En artikkel ifra Norion Næringsmegling viser til at normale eierkostnader for bolig oftest er mellom 20 – 25 % av inntektene, noe som er forholdsvis høyt sett i sammenheng med kontorbygg.

Årsaken til at eierkostnader vurderes å være betydelig høyere ifra Norion er som følge av at det som oftest ved boligeiendommer inngås kortere leiekontrakter enn ved kontorbygg og øvrig næringseiendom, og at det videre kan være høyere administrasjonskostnader knyttet til utleie.

Kort gjenværende leietid kan medføre behov for høyere eierkostnader pga. behov for oppgraderinger for lokaler som snart blir ledige, og som ikke allerede er oppgradert av fraflyttende leietaker. Et høyt antall leiekontrakter påvirker også eierkostnadene oppover.

OPAK legger i dette tilfellet eierkostnad for bolig til kr 400/m² og kr 200/m² for handelsarealet, noe som gir et snitt på ca. kr 300/m² da det antas lave kostnader tilknyttet loftet. Leietaker har gjerne en del av innvendig vedlikehold, men ifølge tilstandsrapporten så er det en del vedlikeholdsetterslep slik at det vurderes at det vil påløpe en del kostnader til utbedringer i tiden fremover.

Årlige eierkostnader, kr/m² BTA : 300

Kapitaliseringsrente

Avkastningskravet/kapitaliseringsrenten består av to elementer: realrente og risikopremie.

Avkastningskravet = Realrente + Risikopremie

Det første elementet er realrenten, som består av risikofri avkastning fratrasket inflasjon. Risikofri rente sammenlignes ofte med lange statsobligasjoner. Dersom f.eks. avkastning av 10 års statsobligasjoner er 1,0 %, og inflasjonen er 2,0 %, er realrenten differansen på – 1,0 %.

Det andre elementet er en risikopremie for den spesifikke eiendomsinvesteringen som følge av at det kan være mer risikofyllt å investere i eiendom enn i statsobligasjoner. Desto mer risiko det er forbundet med en investering, jo høyere risikopremie vil en investor kreve. Denne risikopremien beregnes ut fra antatt utvikling i realrentenivå, risiko ved fremtidige leieinntekter og utleie av den spesifikke eiendommen, leietakers soliditet, eiendommens beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i markedet.

Det er derfor av vesentlig betydning for vurdering av kapitaliseringsrente om en eiendom har en perifer beliggenhet med kort leiekontrakt eller er ledig, eller om den har en sentral beliggenhet og i tillegg har en kommunal eller statlig leietaker med lang leiekontrakt og sikre leieinntekter.

Utleieboliger oppnår oftere en lavere kapitaliseringsrente enn næringsbygg. Samtidig er fastsettelsen i stor grad avhengig av rentenivået, markedet for utleie, beliggenhet, standard, tilstand og eiendommens kvaliteter/mangler.

Normalt vurderes kapitaliseringsrenten til mellom 4,5 % og 7 % for f.eks. kontorbygg i bysentrale områder og mellom 8 % og 12 % i mer perifere områder. Dette endres fort ved markedssvingninger og avhenger i stor grad av beliggenhet, leietakersammensetning og eiendommens kvaliteter.

Ifølge Næringsmegleren ligger prime yield for kontor i sentrum av Kristiansand på 5,75 % og en snitt yield ligger på 7,65 %. OPAK vurderer at leiligheten har en kapitaliseringsrente på 5,5%, og handelslokalene vurderes til 6,50 %, og vurderer de samlet til 6,00 %.

Ut fra en samlet vurdering har vi for denne eiendommen benyttet følgende kapitaliseringsrente:

Kapitaliseringsrente, % : 6,00 %

Netto årlig leie

	Brutto årlig leie		kr.	524 000	
÷	Antatt arealledighet	5 %	kr.	26 200	
=	Redusert brutto leie		kr.	497 800	
÷	Antatte eierkostnader	kr/m²/ 300	kr.	60 000	
=	Netto årlig leie		kr.	437 800	
Videre legger vi til grunn en kapitaliseringsrente på				6,00 %	
Salgsverdi =	$\frac{\text{nettoleie}}{\text{kapitaliseringsrente}}$				
Salgsverdi =	$\frac{437\,800}{6,00\%} = 7\,296\,667 \text{ kr}$				
Salgsverdi kontor avrundes til kr			7 297 000 kr		
Sensitivitetstabell ved endret netto leie og endret kapitaliseringsrente (avrundet)					
Kapitaliseringsrente →	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %
Netto leie kr ↓					
537 800	9 778 200	9 353 000	8 963 300	8 604 800	8 273 800
487 800	8 869 100	8 483 500	8 130 000	7 804 800	7 504 600
437 800	7 960 000	7 613 900	7 296 700	7 004 800	6 735 400
387 800	7 050 900	6 744 300	6 463 300	6 204 800	5 966 200
337 800	6 141 800	5 874 800	5 630 000	5 404 800	5 196 900

Salgsverdi

Salgsverdi er den prisen man kan påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villig til å betale for den på dato for vurderingen. En enkel interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en ekstraordinært høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi. Ved vurderingen er det tatt hensyn til beliggenhet og attraktivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand og bebyggelsens effektivitet. Ved vurderingen er det videre tatt hensyn til leieinntekt, reguleringsmuligheter og varighet på leiekontrakter, sett i relasjon til dagens markedsleie. Driftskostnadene er også vurdert.

SALGSVERDI KR 7 300 000

Salgsverdi bygg, kr	Eksisterende bygg, m ² BTA	Verdi, kr/m ² gulvareal BTA
7 300 000	361	20 222

Oslo, 05.11.2025

For OPAK AS

Øystein Dieseth
Avdelingsleder/Takstmann

Jonas Amble-Hagen
Eiendomsrådgiver/Fagansvarlig Verdi/REV sertifisert

☐ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☐ Overordnet kontroll
05.11.2025 JAH	30.10.2025 HR	05.11.2025 ØD

Distribuert til: Kristiansand kommune v/ Erlend Hammersmark Hansen

Vedlegg

Vedlegg 1 - Grad av utnyttelse

I dag benyttes følgende begreper til å beregne utnyttelse:

- **Bruttoareal (BTA)**
Areal begrenses av ytterveggen utside eller midt i delevegg.
- **Bebygd areal (BYA)**
Horisontalprojeksjon av enten bygning(er), bygningsdeler eller tilhørende konstruksjoner over bakken
- **Prosent bebygd areal (%-BYA)**
Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal (BYA) og tomtearealet.
- **Bruksareal (BRA)**
Areal innenfor omsluttete vegger
- **Prosent bruksareal (%-BRA)**
Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksarealer (BRA) og tomtearealet.
- **Minste uteoppholdsareal (MUA)**
MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet, og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.
- **Primærrom (P-rom)**
P-rom er arealet av alle rommene i boligen som kan brukes til varig opphold. Det betyr at oppholdsrom som kjøkken, stue, badrom, soverom, gang, trapp, kontor, lekerom med mer er å regne som P-rom i boligen.
- **Sekundærrom (S-rom)**
Sekundære rom er alle rom som ikke er oppholdsrom (P-rom). Herunder regnes f.eks. boder, garderobe, lagerrom, oppbevaringsrom, fyrrom, tekniske rom, uinnredet loft/kjeller, mat-/potetkjeller, søppelrom og garasje.
- **Utnyttingsgrad (U-grad)**
Reguleringsplaner før 1987 brukte utnyttingsgrad (u-grad). Det er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende vei, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.
- **Tomteutnyttelse (TU)**
Fra 1997 ble TU innført. Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet. Tomteutnyttelse skrives % TU = 00 %.

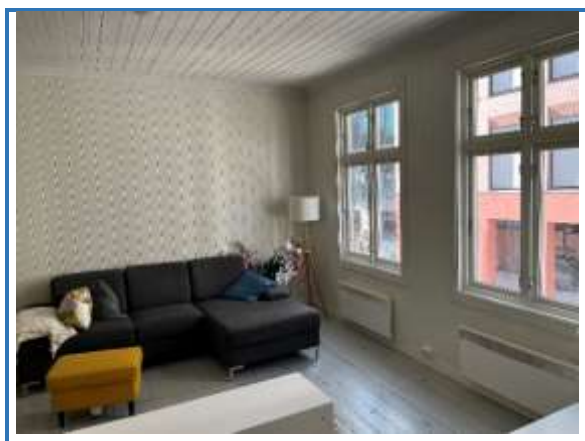
I områder for kjøpesentre og forretninger skal grad av utnyttelse alltid bestemmes som bruksareal (BRA).

I de fleste planer foreligger det også en høydebestemmelse for bebyggelsen:

- **Gesimshøyde**
Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Gesimshøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- **Mønehøyde**
Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyden måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Vedlegg 2 – Bilder

Leiligheten i 2. etasje





Loft



Butikken i 1. etasje





Våre tjenester

- Miljøkartlegging
- Prosjektledelse
- Byggeledelse
- Byggfaglig spesialrådgivning
- Eiendomsrådgivning
- Tilstandsvurdering
- Verdivurdering
- Leietakers vedlikeholdsplikt
- Arealoppmåling
- Plan- og byggesaksrelatert rådgivning
- Energi- og miljørådgivning
- Konseptvalgutredning
- Analyse
- Kvalitetssikring
- Leietakerbistand
- Samferdsel

Vår lange historie på over 50 år, størrelse og posisjon er et resultat av tillit fra våre oppdragsgivere, høyt kvalifiserte medarbeidere og et stabilt og langsiktig eierskap. På dette solide verdigrunnlaget skaper vi bærekraftige løsninger, og gleder oss til å være med å bygge fremtiden i de neste 50 årene.

Vår visjon: «OPAK skal levere over forventning!»

OPAK tilbyr høy kompetanse og et bredt spekter av rådgivningstjenester til bygg-, anleggs- og eiendomsmarkedene. Våre kjerneytelser er prosjektledelse, byggeledelse, leietakerbistand, anskaffelser, konseptvalgutredning, usikkerhetsanalyse, byggfaglig spesialrådgivning, eiendomsrådgivning, energi- og miljørådgivning. Vi er stolte av våre langsiktige kunderelasjoner, og jobber både med store og mindre prosjekter.

Menneskene er vår viktigste ressurs. OPAKs samlede kompetanse er bredt sammensatt fra ulike fag- og virksomhetsområder. De fleste av våre ca. 100 medarbeidere er sivilingeniører og ingeniører, men vi har også sivilarkitekter, mur- og tømrmestere, elektrikere og rørleggere, og sivil- og bedriftsøkonomer.

OPAK har i hovedsak vært et familieeid selskap siden etableringen i 1964. Jan-Henry Hansen overtok som eier i 2003, og representerer et langsiktig og aktivt eierskap i OPAK. Selskapet er i vekst, og har i alle år hatt en solid økonomi.

OPAK skal levere over forventning!

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[LinkedIn](#)

Tilstandsrapport



📍 Skippergata 22, 4611 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune
gnr. 150, bnr. 1153

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 19344-2045

Referansenummer: CW1276

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av




BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre byhus som er ombygd over tid. Ved befaringen fremstod loftetasje som grovloft med diverse bodrom. 2 etasje inneholder leilighet. 1 etasje bestående av butikklokale, yttergang og et bakgårdsbygg som i dag benyttes som lager, pauserom og toalett for butikklokale.

Bygningsmassen har varierende alder og slitasje på bygningsdeler. I 2 etasje er det utført diverse oppgraderinger på bad, kjøkken, rørlegg og el-anlegg. Det er skiftet en del vinduer i bygget i noe nyere tid. Loftetasje fremstår som grovloft og har betydelig slitasje og skjevheter. Denne etasjen er ikke egnet for rom til varig opphold slik den fremstår i dag. Bakgårdsbygg som trolig er tilbygd senere enn byggetid på selve hovedhuset var ved befaringen delvis åpnet opp/demontert. Utvendig var deler av bygget tildekt med presenninger. Se eget punkt i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med teglstein mot gaten og betongstein mot bakgården. Underliggende tekking antas å være av takpapp. Undertak/tekkning er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av toppdekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Basert på utseende ser det ut som teglstein er «gamle» og gjenbrukt ved en eventuell skifte av undertak/tekkning. Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Pipeog luftelyre er helbeslått. Basert på utseende er disse beslag trolig av noe nyere alder. Beslag i overgang til nabobyggene er av eldre dato. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Det er i hovedsak opprinnelig konstruksjon på boligen, men via enkelte knekott kan man se at det er lagt nytt undertak oppå det opprinnelige konstruksjonen. Nyere undertak med plank av 2*6 tommer som er lagt flatt med overliggende kryssfinerplater. Dette hviler på det opprinnelige taket med åssperrer av tre. Ingen synlige tegn til svikt registrert på synlige deler. 2 etasje: Vinduer ut mot gaten er datostemplet 2016. Vinduer med trekarmer og isolerglass. Vinduer mot bakgård med ukjent alder, men utseende tilsier noe nyere alder. Vinduer med plastkarmer og isolerglass. Enkelt vinduer mot bakgård kan til fordel justeres.

1 etasje:

Vinduer ut mot gaten med trekarmer og isolerglass. Datostemplet 2017. Fast karm. Et vindu mot bakgård med ukjent alder, men utseende tilsier noe nyere alder. Plastkarm med isolerglass.

Vinder i «bakgårdsbygg» er gamle og har enkelt glass. Disse bør

påregnes Utskifning. Se eget punkt om bakgårdsbygg. Butikkdør med trekarm og glass. Dobbelfløyet dør inn til yttergang. Begge dører er gamle. Bakgårdsbygg var delvis demontert og under arbeid ved befaringen. Det er opplyst av eier (Kristiansand kommune) at bakgårdsbygg skal få en oppgradering slik at det fremstår som tett og brukende til sitt formål. Det er dermed ikke utført noen videre kontroll eller beskrivelse av bygget. Vurdering dermed satt som TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i hver etasje kontrollert. Vedovn montert i butikk 1 etasje. Plate på gulvet av ubrennbar materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen. Grovkjeller med adkomst fra utside via bakgård. Ved befaringen var det åpen adkomst uten dør montert. Grovkjeller har delvis støpt gulv. Stedvis sandmasser på gulvflater. Gråsteinsmurte vegger og enkelte trevegger satt opp for inndeling. Tretrapper av eldre dato/byggetid

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom av nyere dato basert på utseende. Det er ikke gitt noe videre informasjon om historikk eller dokumentasjon. Panelplater i taket. Våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjennning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett). Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta at lekkasjevann ledes til sluk. Høydeforskjell mellom sluk og oppbrett mot vegg og terskel er tilstrekkelig. Fallforhold vil fungerer ved videre bruk av kabinett. Våtromsplater på vegger og belegg på gulvet vil fungerer som membran/tettesjikt i rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner. Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning og utstyr med varierende alder. Selve innredning og de fleste fronter ser ut til å være av nyere dato. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Avtrekksvifte. Funksjon ok.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom beliggende i tilbygd bakgårdsbygg

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med varierende alder og type materiale. I 2 etasje er deler av røropplegget oppgradert og er av type "rør i rør" system. Øvrige deler av vannrør er av type kobberrør som er av eldre dato.

Avløpsrør med varierende alder.

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

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Bereder plassert i 2 etg på badrom er av noe nyere dato. Ingen synlig tegn til svikt.

Bereder i 1 etasje er plassert i skap under vask og er fra 2012. Ingen synlig tegn til svikt.

Boligen selges av profesjonell part/Kristiansand kommune. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot kundeer dermed ikke besvart.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på sandmasser som er normalt ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punktet

Nedløp til overvannsrør. Ingen videre fuktsikring mot kjellermurer.

Murte gråsteinsmurer og delvis støpte fundamenter.

Ut mot gate er det opparbeidet med belegningsstein og overvannssystem. På bakside er det pågående arbeider og delvis oppgravd terreng. Overvannssystem må ivaretas når arbeider skal ferdigstilles.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

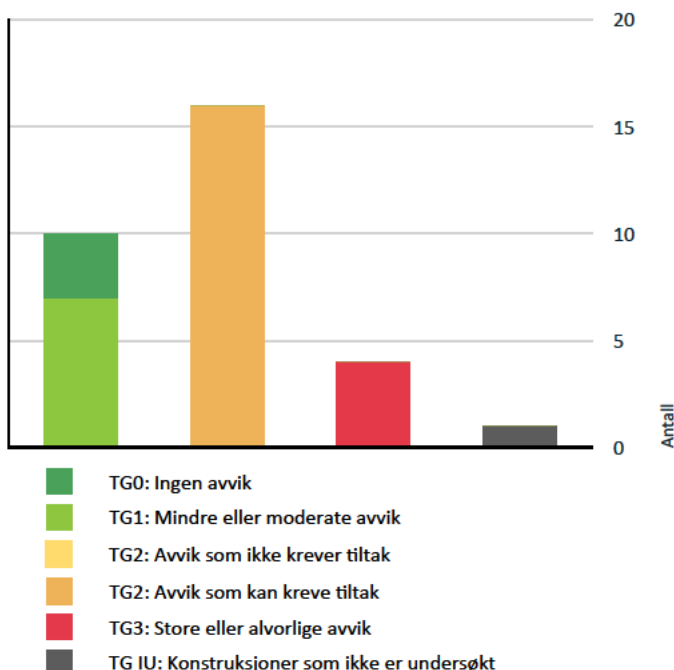
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eller kontrollert byggesaksmappe/tegninger i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

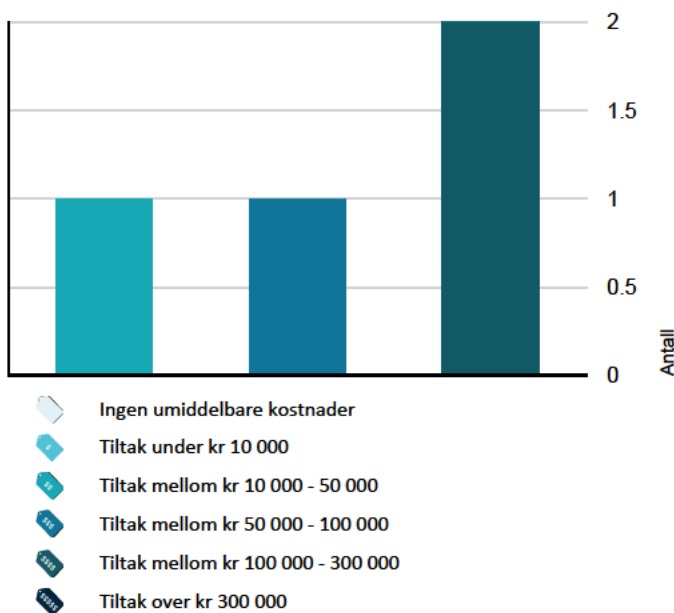
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Ukjent byggeår

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med teglstein mot gaten og betongstein mot bakgården. Underliggende tekking antas å være av takpapp.

Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Basert på utseende ser det ut som teglstein er «gamle» og gjenbrukt ved en eventuell skifte av undertak/tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på grunn av usikkerhet knyttet til alder, utførelse og manglende dokumentasjon på taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må uansett påregnes.

Dersom mulig bør det innhentes dokumentasjon og/eller historikk på utførte arbeider.



Teglstein på takflater mot gate



Betongstein på takflater bakside

TG 2 Nedløp og beslag

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Pipe og luftelyre er helbeslått. Basert på utseende er disse beslag trolig av noe nyere alder. Beslag i overgang til nabobyggene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på eldre deler av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm. Spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.



Takrenne



Pipe og lufting er helbeslått

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade) Eksempelvis i bunn av kledning yttergang. I dette området er det ledet ut kondensslange fra varmepumpe som må ledes bort for å unngå videre slitasje og skade.

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resultere i kondensproblematikk mellom kledning og vindspærre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord bør gjennomføres for å hindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen. Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hele fasaden med tanke på alder og generell slitasje, for å redusere risikoen for skader. Begrenset lufting bak kledningen kan føre til kondensproblematikk og fuktskader i veggkonstruksjonen. Forbedring av lufting bør vurderes for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktrelaterte skader. Vanlig vedlikehold må uansett påregnes for å opprettholde veggens funksjon og levetid.



Inne i yttergang er det et område med råteskade



Fasade mot gate



Bunnstokk har stedvis slitasje og tegn til mykt treverk



Fasade mot bakgård

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Det er i hovedsak opprinnelig konstruksjon på boligen, men via enkelte knekott kan man se at det er lagt nytt undertak oppå det opprinnelige konstruksjonen. Nyere undertak med plank av 2*6 tommer som er lagt flatt med overliggende kryssfinerplater. Dette hviler på det opprinnelige taket med åssperrer av tre.

Ingen synlige tegn til svikt registret på synlige deler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det må bemerkes at takkonstruksjon er uisolert og har ingen form for dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Denne type løsning kan være utsatt for kondensproblematikk. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.



Tilstandsrapport



Glippe mellom «gammelt» og «nyere» del av taket.

TG 1 Vinduer

2 etasje:

Vinduer ut mot gaten er datostemplet 2016. Vinduer med trekarm og isolerglass.

Vinduer mot bakgård med ukjent alder, men utseende tilsier noe nyere alder. Vinduer med plastkarm og isolerglass.

Enkelt vinduer mot bakgård kan til fordel justeres.

1 etasje:

Vinduer ut mot gaten med trekarm og isolerglass. Datostemplet 2017. Fast karm.

Et vindu mot bakgård med ukjent alder, men utseende tilsier noe nyere alder. Plastkarm med isolerglass.

Vinder i «bakgårdsbygg» er gamle og har enkelt glass. Disse bør påregnes Utskifting. Se eget punkt om bakgårdsbygg.

TG 2 Dører

Butikkdør med trekarm og glass. Dobbelfløyet dør inn til yttergang. Begge dører er gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Begge dører fungerer til sin hensikt, men dobbelfløyet dør har skjevheter og skader på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge dører vil ha behov for jevnlig vedlikehold dersom de skal bevares og brukes videre. Eventuell utskifting vil trolig kreve avklaring fra bygningsmyndigheter siden det normalt er pålegg/føringer på utseende og utforming.



Dobbelfløyet dør inn til yttergang



Butikkdør

TG IU Andre utvendige forhold

Bakgårdsbygg var delvis demontert og under arbeid ved befaringen. Det er opplyst av eier (Kristiansand kommune) at bakgårdsbygg skal få en oppgradering slik at det fremstår som tett og brukende til sitt formål. Det er dermed ikke utført noen videre kontroll eller beskrivelse av bygget. Vurdering dermed satt som TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt)



Bakgårdsbygg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell høy alder på de fleste overflater samt en del slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å vurdere oppgraderinger i flere rom.



Loftetasje fremstår som et grovloft med mulighet lagring ol. Ikke boligstandard



Loftetasje fremstår som et grovloft med mulighet lagring ol. Ikke boligstandard



I 2 etasje er det varierende alder, slitasje og standard på overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Estimat er basert på oppretting av enkelte gulv som vil være naturlig å regne som boligareal dersom man ønsker å fjerne avviket. Det anses ikke som strakstiltak ut fra dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskadet bjelke i kjeller

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn montert i butikk 1 etasje. Plate på gulvet av ubrennbar materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ovnssrør på loftsør er ikke i bruk og bør fjernes/tettes. Pipe antas å ha høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder. Nærmere kontroll av feier/fagkyndig må utføres på pipe/ildsted dersom det ikke allerede foreligger slikt tilsyn.

Tilstandsrapport



På loftetasje er det ovnsrør fra oven som er fjernet og sprekker på pipe/overflater



Grovkjeller



Vedovn i butikk brukes jevnlig i følge butikkdriver

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller med adkomst fra utside via bakgård. Ved befaringen var det åpen adkomst uten dør montert. Grovkjeller har delvis støpt gulv. Stedvis sandmasser på gulvflater. Gråsteinsmurte vegger og enkelte trevegger satt opp for inndeling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grovkjeller vurderes som fuktig. Synlig fukt på gulv og utsalg registrert i murkonstruksjoner. Trevegger som går ned til bakken har fuktskader i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 settes grunnet fuktig miljø og fuktskader i treverk. Kjeller kan kun anses som grovkjeller og egner seg ikke til annet bruk ved dagens stand. Skadet treverk bør fjernes. Tiltak må utføres dersom man ønsker en tørrere kjeller og annet bruk enn i dag. Kostnad er kun basert på at fuktskadede treverk fjernes. Ingen videre tiltak eller endring medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader treverk

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper av eldre dato/byggetid

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

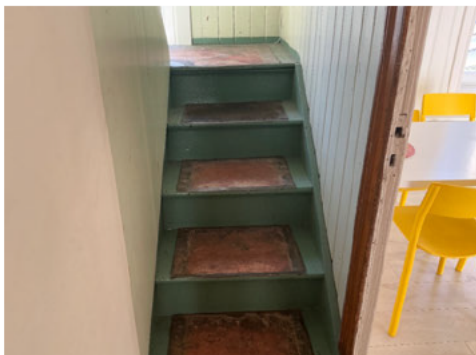
Trapper har generelt høy slitasje som er naturlig ut fra alder. På rapo opp til loftsdel er det svikt i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må vurderes særskilt om trapper skal vedlikeholdes/oppgraderes eller skiftes på sikt.

Tilstandsrapport



Smal bredde



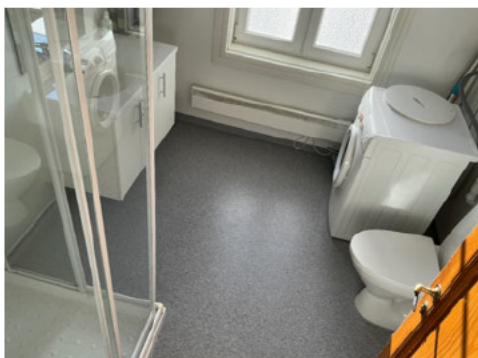
Manglende håndrekke og store gliper på rekkverk/spiler

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom av nyere dato basert på utseende. Det er ikke gitt noe videre informasjon om historikk eller dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Panelplater i taket. Våtromsplater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta at lekkasjevann ledes til sluk. Høydeforskjell mellom sluk og oppbrett mot vegg og terskel er tilstrekkelig. Fallforhold vil fungerer ved videre bruk av kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I enkelte områder rundt sluk er det mindre/manglende fall ut fra dagens krav og preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens løsning og ved bruk av kabinett. Forhold opplyses, men ingen umiddelbare tiltak er angitt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtromsplater på vegger og belegg på gulvet vil fungerer som membran/tettesjikt i rommet. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt skal det fuges mellom våtromsplater og bunnlist ut fra monteringsanvisning.

Det er ikke fremlagt noe type dokumentasjon på utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fuge i overgang.

Fremskaffe dokumentasjon dersom mulig.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ikke fuget overgang mot bunnlist

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

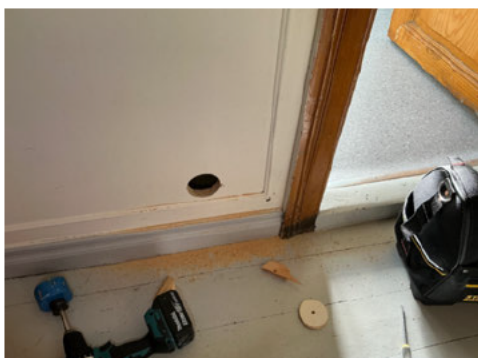
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning og utstyr med varierende alder. Selve innredning og de fleste fronter ser ut til å være av nyere dato. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på dørfront over viften. Kran er av eldre dato. Komfyrer er ikke festet og skikkelig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komfyr må festes/monteres. Øvrige forhold opplyses, men ingen umiddelbare tiltak angitt.



Eldre skapfront med slitsje.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 gis grunnet krav i NS3600. Avtrekk som ledes ut av boligen må etableres for for å kunne bedre TG.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom beliggende i tilbygd bakgårdsbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har skader og behov for full renovering eller oppbygging på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for full renovering eller oppbygging på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Samlestokk på badrom i 2 etg



Vanninntak i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med varierende alder og type materiale. I 2 etasje er deler av røropplegget oppgradert og er av type "rør i rør" system. Øvrige deler av vannrør er av type kobberør som er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget samt manglende dokumentasjon på røropplegg generelt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt. På eldre deler av røropplegg vil det være naturlig å påregne oppgraderinger i nær tid.

Dersom mulig anbefales det å innhente dokumentasjon/historikk på nyere del av røropplegg.

Lokalisering av hovedstoppekran til bygget må avklares.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget samt manglende dokumentasjon på nyere del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

! TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert i 2 etg på baderom er av noe nyere dato. Ingen synlig tegn til svikt.

Bereder i 1 etasje er plassert i skap under vask og er fra 2012. Ingen synlig tegn til svikt.



TG 2 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.

Boligen selges av profesjonell part/Kristiansand kommune. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot kundeer dermed ikke besvart.

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. 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 Varierende alder og manglende dokumentasjon på arbeider utført. Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale for oversikt på tilstand til el-anlegget.



Sikringsskap 2 etasje



Sikringsskap 1 etasje

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 brannslukningsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på sandmasser som er normalt ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punktet

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedløp til overvannsrør. Ingen videre fuktsikring mot kjellermurer.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/redrenering må utføres dersom man skal lukke avviket. Bruk av kjeller vil ha betydning på om tiltak er hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taknedløp er ledet til overvannsrør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murte gråsteinsmurer og delvis støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bevegelse i grunn og fundamenter er det naturlig at har skjedd over tid. Det er likevel ikke registrert forhold som indikerer at dette er et pågående forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold holdes under jevnlig oppsyn. Grunnarbeider i området vil kunne ha påvirkning på rystelser og riss/sprekker.



Gråsteinsmurte fundamenter



Nylig vært utført graving i bakgård

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Ut mot gate er det opparbeidet med belegningsstein og overvannsystem. På bakside er det pågående arbeider og delvis oppgravd terreng. Overvannssystem må ivaretas når arbeider skal ferdigstilles.

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

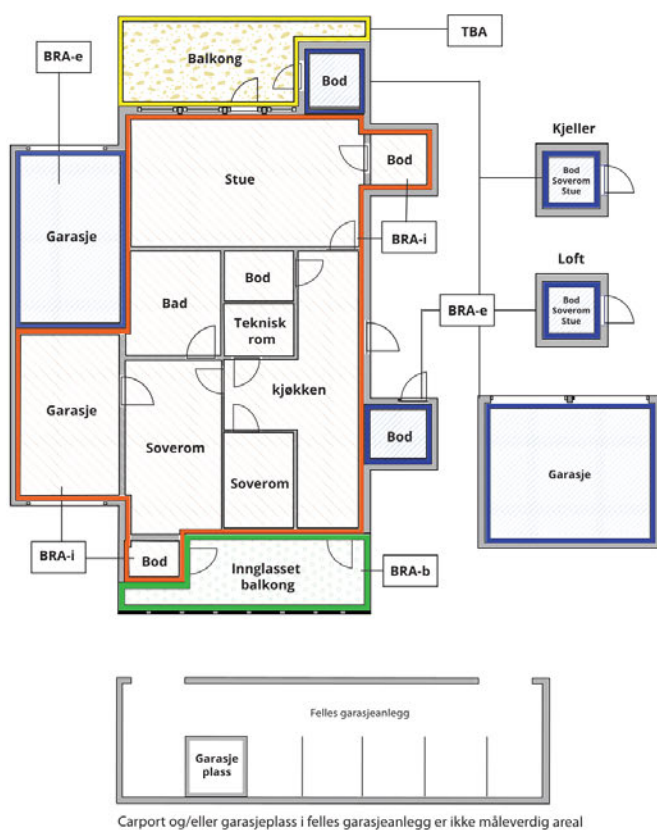
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	50			50	
2 Etasje	106			106	
1 Etasje	133			133	
Kjeller					
SUM	289				
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod 2, bod 3, gang med trapp/bod, bod 4, bod 5		
2 Etasje	Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, stue 2		
1 Etasje	Toalettrom, bod/lager, pauserom/lager, butikklokale, trapperom, yttergang		
Kjeller		Grovkjeller	

Kommentar

Kjeller hadde ikke tilgang ved befaringen og er ikke oppmålt eller kontrollert

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eller kontrollert byggesaksmappe/tegninger i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uvisst, men deler av bygningsdeler og overflater tilsier at det er utført arbeider i noen nyere tid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftetasje egner seg ikke til bruk for varig opphold med dagens utforming.

I 2 etasje er det ingen vinduer som har stor nok åpning/lysåpning som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvindu.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Sven Bentsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1153		0	368.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skippergata 22

Hjemmelshaver

Kristiansand Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges av profesjonell part/Kristiansand kommune	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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

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](#)

Boligen eies og selges av Kristiansand kommune. Det er ikke gitt noe videre historikk eller dokumentasjon som omhandler boligen. Rapporten er dermed basert på forhold registrert ved befaring.



Næringsmegleren

Sædberg & Hodne

VERDIVURDERING

Gnr. 150, bnr. 11 «Skippergata 22» i Kristiansand

Gnr. 150, bnr. 1155 «Skippergata 24» i Kristiansand

Gnr. 150, bnr. 359 «Gyldenløves gate 9» i Kristiansand

Revidert versjon 16.1.2020

Jens Helge Hodne
Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner

Christoffer R Aamoth
Eiendomsmeglerflm. MNEF / Siviløkonom

1 Innledning

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS er av Kristiansand kommune anmodet om å avholde en verdivurdering av eiendommen

Gnr. 150, bnr. 11 «Skipper gata 22» i Kristiansand

Gnr. 150, bnr. 1155 «Skippergata 24» i Kristiansand

Gnr. 150, bnr. 359 «Gyldenløves gate 9» i Kristiansand

Verdivurdering ble ferdigstilt og datert 10.1.2020. Ved e-post av 15.1.2020 fra Erlend H. Hansen ble mandatet utvidet slik at vi også skal angi verdi for eiendommene separat. Denne verdivurdering er således en revisjon av verdivurderingen dat. 10.1.2020.

Arbeidet er utført av Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner Jens Helge Hodne og Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Siviløkonom Christoffer Rønningen Aamoth.

Befaring ble gjennomført 3.1.20. Til stede under befaringen var Erik Søderlind og Erlend H. Hansen som gav opplysninger om eiendommen og påviste denne for takstmannen på en tilfredsstillende måte.

Det er ikke fremkommet innsigelser mot takstmannens habilitet.

1.1 Mandat og definisjon

1.1.1 Generelt

Takstmannens mandat er å vurdere eiendommens samlede normale salgsverdi. Takstmennene skal også vurdere eiendommens verdi separat. Med normal salgsverdi menes den verdi som minst to ordinære kjøpere er villig til å betale for eiendommen, ved et frivillig salg og ved normal eksponering i dagens marked.

Verdivurderingen skal benyttes internt i forbindelse vurdering av overdragelse av eiendommene. Verdivurderingen kan ikke benyttes til ekstern markedsføring/salg av eiendommene.

Takstmannen har ikke foretatt noen verifikasjonsprosess relatert til informasjon mottatt av oppdragsgiver og det forutsettes at informasjonen er korrekt.

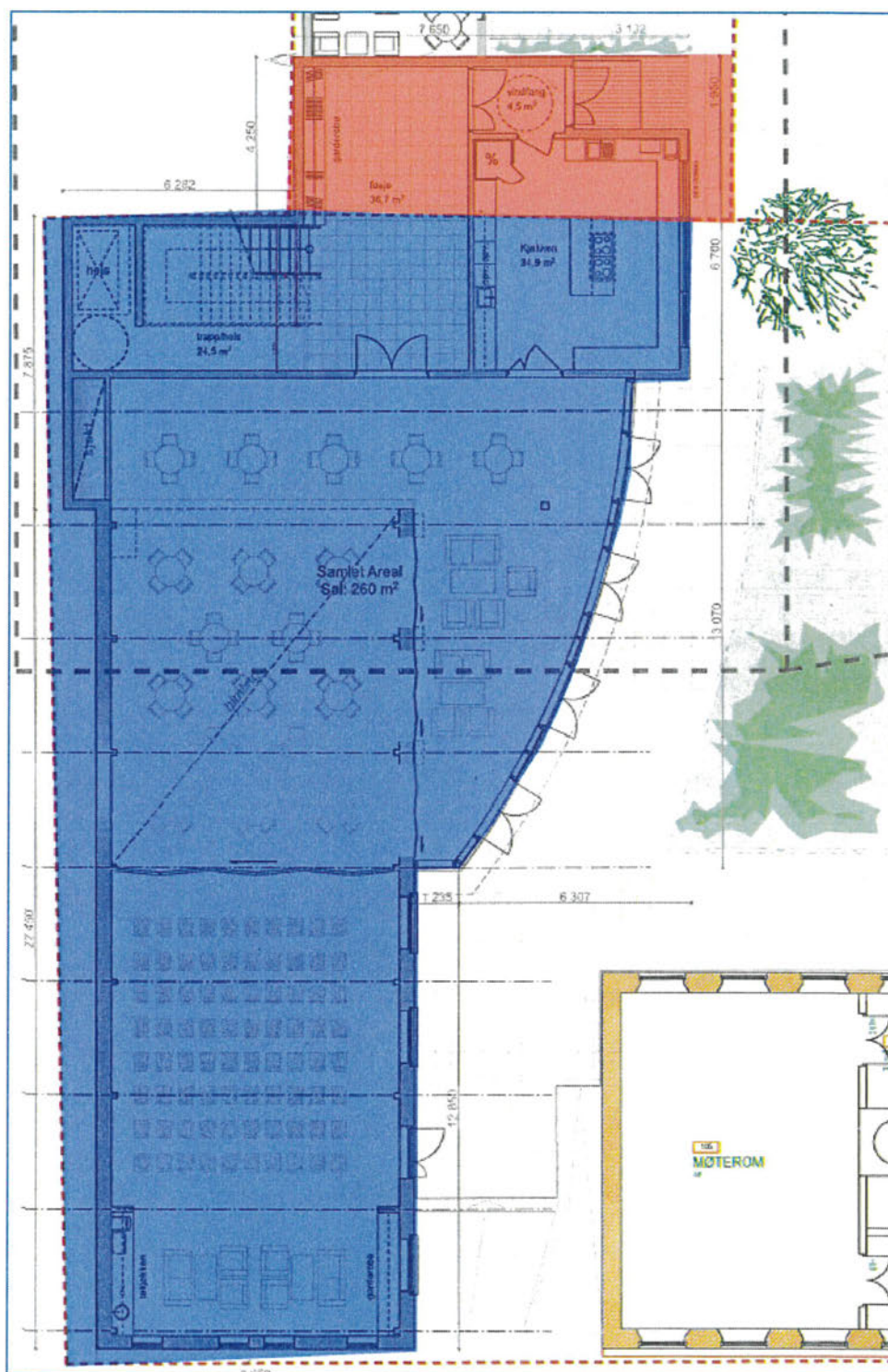
Vurderingsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Takstmannen har intet ansvar for skader eller tap som har oppstått som følge av mangel på presisjon eller feil i verdivurderingen.

Takstmannen forutsetter at takstobjektet ikke inneholder fornminner/kulturminner og at det ikke finnes forurensing i grunnen. Det forutsettes at dagens bruk av eiendommen ikke er i strid med offentlige tillatelser/regulering, og at det ikke foreligger pålegg som påvirker eiendommens normale salgsverdi. For øvrig henvises til forutsetninger som er inntatt i tekst under enkelte punkter nedenfor.

Takstmannen har ikke gjennomført en teknisk vurdering av bygningsmassen, og det er avtalt at det ikke skal utferdiges noen detaljert beskrivelse av eiendommen.

1.1.2 Spesielle forutsetninger

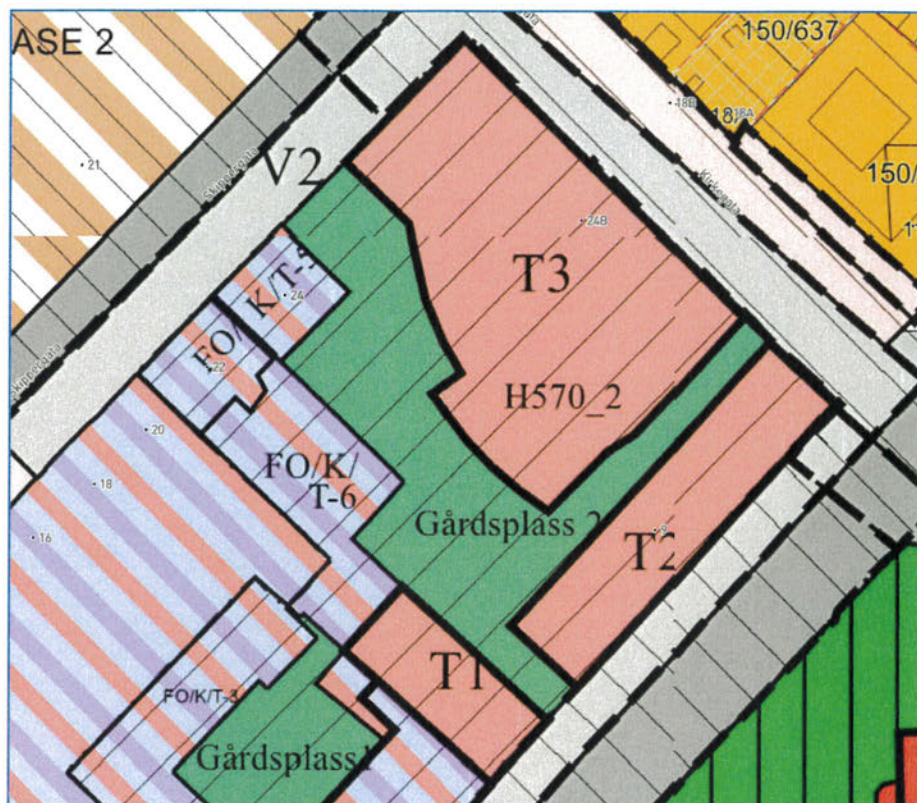
Det er avtalt at den del av takstobjektet som benyttes til, eller som planlegges benyttet til, menighetshus/menighetscenter, ikke skal inngå i takstobjektet. Disse arealene er markert på fig. 1 nedenfor.



Figur 1 Skravert areal er ikke en del av takstobjektet
(blå er del av Gyldenløves gt. 9, rød er del av Skippergata 22)

Areal som er regulert til gårds plass, jf. fig. 2, skal benyttes som offentlig gårds plass/«Bakgårds plass». Arealet skal være bilfritt og kan ikke benyttes til parkering. Varelevering mv. aksepteres.

Bygg mellom Domkirkens menighetssal og Latinerskolen rives slik at det blir adkomst fra Gyldenløves gate til bakgård.



Figur 2 Utsnitt av reguleringskart

Det foreligger planer om bakgårdsbygg i Skippergata 22 skal rives og at bakgården skal innlemmes i den offentlige gårdsplassen og opparbeides med lekeplass. Takstmannen skal se bort fra disse planene og legge gjeldende reguleringsplan til grunn for vurderingen.

1.2 Dokumentasjon

Takstmannen har mottatt kopi av følgende dokumenter fra oppdrags giver.

- Tegninger knyttet til utvidelse av menighets
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Leiekontrakt med Agder Kunstnersenter
- Leiekontrakter med Kristiansand kirkelige fellesråd
- Leiekontrakt med Fin Skippergada AS.
- E-post dat. 3.12.2019 med opplysninger knyttet til leieforhold og drift.
- Brannteknisk tilstandsrapport for Gylenløves gate 9 dat. 10.6.2013.

I tillegg har takstmannen innhentet kopi av følgende dokumenter fra Kristiansand kommune sin nettsjeneste:

- Situasjonskart.

1.3 Hjemmel og heftelser

Takstmannen har innhentet ubekreftet utskrift av eiendommens blad i den elektroniske grunnboken, der det fremkommer at Kristiansand kommune er hjemmelshaver til eiendommen.

På gnr. 150, bnr. 11 «Skippergata 22» er beheftet med «bestemmelser om bebyggelse». Takstmannen legger til grunn at disse bestemmelsene ikke påvirker eiendommens verdi.

For øvrig er det ikke tinglyst heftelser på eiendommene.

2 Generelt om beliggenhet og reguleringsmessige forhold

2.1 Beliggenhet

Eiendommene ligger svært sentralt i Kristiansand sentrum. De ligger nær Markensgate, øvre og nedre torv, offentlige kontorer og øvrige handels- og servicetilbud. Videre ligger eiendommene nær offentlig parkeringshus og offentlig kommunikasjon. Det nevnes også at Gyldenløvesgate 9 ligger mot åpent byrom som er parkmessig opparbeidet, samt nær Wergelandsparken som ligger som en grønn lunge i Kristiansand sentrum.

2.2 Reguleringsstatus

Eiendommene er omfattet av reguleringsplan for Kvartal 20 med ikrafttredelse fra 26.1.2011. Området er i all vesentlighet regulert til tjenesteyting, gårdsplass, og noe forretning og kontor. De konkrete formålene er oppgitt nedenfor under hver enkelt eiendom.

Alle eiendommen ligger innenfor «Hensynssone bevaring kulturmiljø». Følgende er hentet fra reguleringsbestemmelsene knyttet til hensynssonen:

4. Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570_2

- 4.1. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.
- 4.2. Eksisterende bygninger i felt FO/K/T-2, FO/K/T-4, FO/K/T-5, T1, T2, T3, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.
- 4.3. Felt FO/K/T-3, er ferdig utbygd. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.
- 4.4. Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.
- 4.5. Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme.
- 4.6. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.
- 4.7. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- 4.8. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
- 4.9. Byggeområde FO/K/T-6
Maksimal prosent bebygd areal %-BYA =100%

2.3 Andre offentlige forhold

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg. Det er offentlig vei frem til eiendommene.

3 Gyldenløves gate 9

3.1 Tomt

Tomten er frikjøpt og utgjør i flg. offentlige registre ca. 1.270 kvm. En del av tomten utgjør tomtegrunn for Domkirkens menighetssal og utvidelsen av denne. Arealet inngår ikke i takseringsobjektet. Delen som ikke skal medtas er av takstmannen beregnet til 251,5 kvm. Etter dette utgjør tomtearealet 1.018 kvm.

3.2 Reguleringsstatus

Eiendommen er regulert til «Tjenesteyting». Ikke bebygd del av eiendommen er regulert til «Gårds plass».

3.3 Bygning

På eiendommen er oppført et eldre bygg som er påbygd og ombygd flere ganger. Opprinnelig bygg er oppført omkring 1725-1749 ihht. eiendommens matrikkel. Bygningen har følgende areal og innhold:

<i>Etg.</i>	<i>Areal BTA</i>	<i>Innhold</i>
1.	415	Kontorer, stort møterom med tilhørende kjøkken, mindre møterom med kjøkken, toaletter og garderober.
2.	415	Kontorlokaler, møterom, toaletter og garderober.

Samlet areal utgjør således ca. 830 kvm BTA. Areal er beregnet på mottatte tegninger.

3.4 Bygningens standard

Bygningen er tilpasset dagens bruk som kontorlokaler med tilhørende møterom. Kontorlokalene er funksjonelle, men tilfredsstillende ikke dagens krav til standard, effektivitet og fleksibilitet.

Bygget har heis. Det nevnes dog at det er trapp fra gateplan og opp til hovedinngang. På baksiden av bygget er det rampe.

Det er ventilasjonsanlegg i bygget uten kjøling. Det er opplyst at ventilasjonsanlegget må påregnes byttet.

Det er fremlagt en brannteknisk tilstandsrapport dat. 10.6.2013. Det er opplyst at de tiltak som rapporten foreslår den del av eiendommen som utgjør takstobjektet i all vesentlighet er utført.

Generelt er det vår vurdering at bygningen har et betydelig etterslep på vedlikehold. Under befaringen fremkom det at det er utfordringer knyttet til vanninntrenging fra fasade/vinduer. Det er gjort enkelte «strakstiltak» for å avhjelpe forholdet. Takstmannen antar imidlertid at alle vinduer må byttes og at fasader må renoveres. Innvendig er det også behov for vedlikehold og oppgraderinger.

4 Skippergata 22

4.1 Tomt

Tomten er frikjøpt og utgjør i flg. offentlige registre ca. 368 kvm. En mindre del av tomten er planlagt benyttet til menighetssenter. Takstmannen har anslått arealet på denne delen til ca. 54 kvm. Etter dette utgjør tomtearealet på eiendommen ca. 314 kvm.

4.2 Reguleringsstatus

Reguleringsformålet for den del av eiendommen som er bebygget er «Forretning/Kontor/Tjenesteyting».

4.3 Bygning

På eiendommen er oppført et eldre trebygg.

Bygningene består av hovedbygg samt bakgårdsbygg. Hovedbygget er bevaringsverdig. Ihht. eiendommens matrikkel er oppføringen av hovedbygget tidfestet til 1875-1899. Under befarings ble det opplyst at bakgårdsbyggene kan

Bakgårdsbygget er i svært dårlig forfatning og er kondemnabelt. Det er opplyst at denne delen av bygningen ikke er bevaringsverdig og at rivingstillatelse kan påregnes.

Hovedbygningen har følgende areal og innhold:

Etg.	Areal BRA	Innhold
U.	53	Kjeller med utvendig kjellerhals. Ikke befart
1.	101	Butikklokale i hovedbygg.
2.	116	Leilighet med 2 soverom, stue, kjøkken og bad/wc.
Loft	53	Diverse loftsboder

Samlet areal utgjør således ca. 323 kvm BRA. Arealene er hentet ut fra eiendommens matrikkel (Arealene i kjeller og loft er estimert etter observasjoner under befaringen).

Areal på bakgårdsbygg er anslått til ca. 170 kvm BRA.

4.4 Bygningens standard

Leiligheten i 2.etg. har en alminnelig god standard. Lokalene i 1.etg. har en enkel standard tilpasset bruker. Bygningen har et etterslep på vedlikehold.

Bakgårdsbygg er kondemnabelt.

5 Skippergata 24

5.1 Tomt

Tomten er frikjøpt og utgjør i flg. offentlige registre ca. 304,3 kvm.

5.2 Reguleringsstatus

Reguleringsformålet for den del av eiendommen som er bebygget er «Forretning/Kontor/Tjenesteyting». Øvrig del (bakgård) er regulert til Gårdsplass. Av reguleringsbestemmelsene fremkommer det at denne skal være offentlig.

5.3 Bygning

På eiendommen er oppført eldre murbygning. Opprinnelig bygg er oppført omkring 1875-1899 ihht. eiendommens matrikkel. Bygningen har følgende areal og innhold:

Etg.	Areal BRA	Innhold
U.	106	Kjellerrom med diverse lagerrom og toalett.
1.	106	Butikk-/utstillingslokale.
2.	90	Kontorer.
Loft		Ikke befart.

Samlet areal utgjør således ca. 318 kvm BRA. Arealene er hentet ut fra eiendommens matrikkel (areal i U.etg. er estimert ut ifra byggets grunnflate)

5.4 Bygningens standard

Bygningen har en enkel standard. Det nevnes bl.a. at det kun er toalett i kjeller.

Bygningen har et etterslep på vedlikehold.

6 Leieforhold

6.1 Gyldenløves gate 9

Eiendommen er i sin helhet utleid til Kristiansand kirkelige fellesråd ved 2 leiekontrakter. Leiekontraktene er fremlagt. Leiekontraktene var opprinnelig en tidsbegrenset leiekontrakter med utløp 31.12.2016. Det er opplyst at leieforholdet er forlenget til 31.12.2019 og at det arbeides med fornyelse. Pr. i dag er leieforholdet således et tidsutbestemt leieforhold som er gjensidig oppsigelig. Det betales ikke driftskostnader i tillegg til leien. Det legges dog til grunn at leietaker betaler kostnader til energiforbruk og renhold.

Sum årlig leie inneværende år utgjør kr. 1.046.000.

6.2 Skippergata 22

Det foreligger 2 leieforhold for eiendommen:

6.2.1 Leieavtale med Fin Skippergada AS

1.etg. (i hovedbygget) er utleid til Fin Skippergada AS. Leiekontrakt er fremlagt. Det er opplyst at leietaker i 2019 betalte kr. 196.000 i leie. Leien er basert på 7% av nettoomsetning, dog med minimumsleie. Vi forstår at leien 2019 var mer eller mindre minimumsleie. I tillegg ble det betalt kr. 6.000 i andel driftskostnader. Energi og renhold bekostes av leietaker.

Leiekontrakten utløper 31.5.2020 og forhandlinger om fornyelse pågår. Det er opplyst at leietaker ikke ønsker minimumsleie i fremtiden.

6.2.2 Leieforhold med Kultursektoren

2.etg. (i hovedbygget) er utleid internt i kommunen til Kultursektoren. Leiekontrakt er ikke fremlagt. Det er opplyst at leietaker i 2019 betalte kr. 104.000 i leie. I tillegg ble det betalt kr. 6.000 i andel driftskostnader. Energi og renhold bekostes av leietaker. Leieforholdet utløp 31.12.2019 men skal fornyes.

Sum leie 2019 for eiendommen utgjorde kr. 300.000.

6.3 Skippergata 24

Eiendommen er i sin helhet utleid til Agder Kunstsenter. Leiekontrakt er fremlagt. Årlig leie 2019 utgjorde kr. 159.000. I tillegg betales driftskostnader i størrelsesorden kr. 10-20.000. Leiekontrakten er tidsubestemt og gjensidig oppsigelig med 3 mnd. varsel.

Sum leie 2019 for eiendommen utgjorde kr. 159.000.

7 Vurdering

7.1 Generelt

Eiendommene har en god beliggenhet sentralt i Kvadraturen med nærhet til offentlig kommunikasjon og parkering. Etterspørselen etter kontorlokaler i sentrum er økende etter flere år med svak etterspørsel og fallende leiepriser. Beliggenheten er forhold som påvirker eiendommenes verdi i positiv retning.

Når det gjelder kontorlokaler så er leietakere kravstore mht. standard, fleksibilitet og effektivitet. Dette er kvaliteter som i mindre grad finnes i eiendommene. Dette er forhold som påvirker eiendommenes verdi negativt.

7.2 Skippergata 22 og 24

Eiendommene ligger ut mot Skippergata som er byens nest beste handlegate. Vi antar at denne del av Skippergata i løpet av få år blir gågate. Vis a vis planlegges nytt kontor- og forretningsbygg. Begge disse forholdene vil øke attraktiviteten for eiendommen.

Butikklokalene tilfredsstiller ikke moderne krav til et butikklokale bl.a. med trapp opp fra gateplan. Lokalet i nr. 24 har heller ikke direkte inngang fra gate, man må via gang.

Begge eiendommene er imidlertid sjarmerende eiendommer som vi tror vil få økt oppmerksomhet i fremtiden.

Skippergata 22 har bakgård med utbyggingspotensial. Videre har denne eiendommen ferdig innredet leilighet i 2.etg. Begge disse forhold trekker opp verdien for denne eiendommen.

7.3 Gyldenløves gate 9

Eiendommen har en god beliggenhet med åpent byrom i forkant. Etter vårt syn er det flere utfordringer knyttet til eiendommen bl.a. etterslep på vedlikehold. Det er flere begrensninger i konstruksjonen, og begrensninger som følge av bevaringsstatus. Disse begrensningene gjør det utfordrende og utvikle bygningen til moderne bruk.

Eiendommen er regulert til «Tjenesteyting», jf. punkt 3.2. Det finnes ikke informasjon i reguleringsbestemmelsene om som innskrenker dette. Takstmannen har hentet informasjon fra *Veileder til forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet dat. 1.7.2014*. Takstmannen legger til grunn at man med «Tjenesteyting» i dette tilfelle kan forutsette at formål innen både offentlig og privat tjenesteyting. Eksempler på formål som i så tilfelle vil være innenfor reguleringsformålet er helserelatert virksomhet, restaurant/bar o.l.

Eiendommen har et betydelig etterslep på vedlikehold samtidig som standarden ikke er tidsmessig. Dette innebærer at en kjøper må påregne betydelige investeringer i eiendommen. Størrelsen på disse investeringene vil bl.a. være avhengig av hvilket formål arealene i fremtiden skal benyttes til.

7.4 Vurdering av dagens leienivå

7.4.1 Skippergata 22

Leien for butikklokale er etter takstmannens vurdering i samsvar med markedsleie. Leien for leiligheten i 2.etg. er noe lavere enn markedsleie.

7.4.2 Skippergata 24

Leien er etter takstmannens vurdering lavere enn markedsleie.

7.4.3 Gyldenløves gate 9

Dagens leietaker betaler leie som tilsvarer ca. kr. 1.190 pr. kvm. Selv om leietaker betaler mindre driftskostnader enn hva som er vanlig iht. «leiestandarden» er leien etter takstmannens vurdering vesentlig høyere enn antatt markedsleie.

8 Konklusjon

Basert på en samlet vurdering er det vår oppfatning at eiendommens samlede normale salgsverdi skjønnsmessig kan fastsettes til

kr. 17.000.0000 kronerattenmillioner oo/1oo ---

Verdien av eiendommene hver for seg kan skjønnsmessig fastsettes som følger:

Skippergata 22: kr. 6.000.000

Skippergata 24: kr. 4.000.000

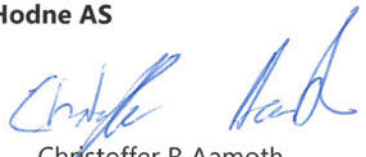
Gyldenløves gate 9: kr. 8.000.000

--oo0oo--

Kristiansand den 16.1.2020

Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS


Jens Helge Hodne
Eiendomsmegler MNEF / Seniorpartner


Christoffer R Aamoth
Eiendomsmeglerflm. MNEF / Siviløkonom

RAPPORT OM KRAFTVERK TIL STYRET I CULTIVA



BILDET: NYTT OPPHOLDSAREAL I TRAPPEHUS

TIL STYREMØTE 8. DESEMBER 2025

Styret i Cultiva har bedt om rapport om driften på Kraftverk til hvert styremøte. Rapporten bygger på overskriftene organisasjon, utleie, aktiviteter, prosjekter, økonomi og investeringer og tilstreber å gi et helhetlig bilde av status for Kraftverk. I styremøte 4. november ble det etterspurt tall på tre KPI-er: Utleie, bookingkalendre og økonomi – disse er lagt inn i teksten under.

Organisasjon

Merkevaren Kraftverk er organisert i to selskaper: Skippergata 24b AS og Digitalt Kulturhus AS. Cultiva-styret er generalforsamling i begge selskapene og selskapene har egne styrer. Mads Hatlevik er daglig leder. Cultiva bidrar med ressurser innen økonomi og prosjektledelse.

I en prosjektperiode i høst er Vibeke Gran Andersen ansatt som kreativ produsent, og engasjementet er nå forlenget i en 60% stilling videre ut 2026.

Det er en pågående prosess mellom samarbeidspartnere Kraftverk, SiA og Bare om utforming av vedlegg til leieavtale med UiA som omhandler samarbeid og sambruk. Resultatet av denne prosessen kan påvirke hvordan Kraftverk-organisasjonen bør se ut.

Utleie

Skippergata 24b AS eier bygget og leier ut til UiA i u. etg og 1. etg, til Digitalt Kulturhus i 2. og 3. etg og til stiftelsene i 4. etg.

Digitalt Kulturhus AS leier videre til en rekke leietakere, og UiA har en fristasjonsavtale med SiA om bruk av deres lokaler til BARE.

Alle eksklusive arealer / kontorer er utleid.

Aktiviteter

Leietakere står som arrangør for egne aktiviteter på Kraftverk og dette er samlet i to arrangementskalendere – en for BARE og en for Kraftverk. *I kalenderen på BARE var det 99 kalenderreservasjoner i november, mens i Kraftverks kalendere for Prøverommet, lydstudio og møterom var det 55.*

I tillegg til leietakernes aktiviteter står Kraftverk også som arrangør for egne tiltak samt gjennomfører arrangementer på vegne av Cultiva. Kreativ Lønsj er et eget tiltak der en skaper en uformell møteplass for folk på Kraftverk og andre tilknyttet kreative miljøer i Kristiansand. Kraftverk er også medarrangør på Kunstnernes Julebord sammen med kompetansesentrene i Kristiansand som avvikles 4. desember. Julebordet



Fra åpning av Artscaapes Immersive i Kunstsilos lokaler i 2. etg på Kraftverk

er et tiltak for at kunstnere som til vanlig jobber selvstendig skal ha et felleskap i juletiden slik det er vanlig på de fleste arbeidsplasser i Norge.

Det har den siste tiden vært høyt belegg på Prøverommet – blackboxen i 2. etg som Kraftverk leier ut hovedsakelig til medlemmer av Scenekunst Sør. Teaterproduksjonen «Skygger i mørket» med Vardeteateret Sør har brukt halve november på produksjon i rommet. Stykket hadde urpremiere på Teateret 20. november.

I en prosjektperiode ut 2025 produserer Kraftverk podcasten «Mads og Vibeke starter en kult». Podcasten er et kommunikasjonsvirkemiddel for å posisjonere Kraftverk i kunstner- og kreative miljøene i byen ved å vise frem dem som «driver kulturbyen Kristiansand fremover».

Et utvalgte aktiviteter på Kraftverk november:

1.11 -18.11:	Produksjon teaterstykket «Skygger i mørket» med Vardeteater Sør
1.11:	Premierefest «Reisen mot Nord»
11.11:	Stiftelsesseminar
13.11:	Artscapes Immersive v/ Laura Vallenes
21.11-23.11:	Turbo og Turbo Ung v/ AKKS, Musikkontoret SØRF og CreateMe

Oversikt over kommende arrangementer finnes på kraftverk.no og bare.no

Vibeke Gran har produsert innhold til sosiale medier fra aktiviteter og leietakere på huset. Innhold fra podcasten gir svært god rekkevidde med rundt 60000 visinger på vår Instagramkonto i løpet av november, hvorav nesten halvparten treffer nytt publikum. Antall følgere er opp 20% siste måned. Denne kraftige økningen viser at høstens satsing på kommunikasjon gir gode resultater.

Prosjekter

Aktuelle prosjekter under utførelse på Kraftverk er trappehus, CreateMe lydlab og utbedring av bakgården. I lydlab er status som sist at vi venter på installasjon av lydsystem bestilt av UiA. Selv om trappehuset ikke er helt ferdigstilt, er det satt i bruk og er et veldig fint tilskudd til Kraftverk. Dette er foretrukket sted for flere arrangementer, slik som Cultiva-lunsj.

Opparbeidelsen av renovasjonsbod og byrom i bakgården er god i gang. Vi regner med det vil foregå arbeid på plassen frem til sommeren 2026. Fremover vil vi invitere inn samarbeidspartnere for å komme frem til best mulig utnyttelse av bakgården når området er ferdig forvandlet. Det er blir spennende å utforske hvordan byrommet kan bli et samlingspunkt for byen.

Økonomi

Vi er i prosess med overgang til ny leverandør av regnskapstjenester for både Skippergata 24b AS og Digitalt Kulturhus AS fra 1.1.2026. *Status økonomi vil rapporteres kvartalsvis i 2026.*

Investeringer

SiA Drift har utarbeid langtidsplan for vedlikeholdsbehov på bygget. Per nå handler planen mest om vedlikehold og ikke investering.

Påmeldingslenke til Kraftverks månedlige nyhetsbrev:

