

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.  
934 55 983

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 653 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 216,-  
**Selger:** Arman Motlagh  
Ida Weberg Gundersen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 96/112 kvm  
**Tomtstr.:** 9117 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 152, bnr. 431  
Gnr. 152, bnr. 431  
**Snr.** 107  
**Oppdragsnr.:** 1411250006

# Nyere eierleilighet i populære Marvika Torv | Delikat standard | Parkering | Heis | Balkong m/

Nyere delikat selveierleilighet på Marvika Torv med sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter. Leiligheten byr på komfort og kvalitet og gjennomtenkte løsninger, perfekt for enslige, par eller småbarnsfamilie. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en luftig og innbydende atmosfære. Her kan du nyte det beste av bylivet, samtidig som du har en rolig og behagelig base å trekke deg tilbake til.

Høydepunkt:

- Balkong med ettermiddagssol
- Nyere standard
- Store vindusoverflater
- Heis
- Inkludert parkering i felles garasjeanlegg
- Gangavstand til alle fasiliteter
- Attraktiv beliggenhet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, 2 soverom og bod

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

BRA-b: 10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9117 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt for sameiet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger ved Marvika Torv, sentralt på populære Lund. Fra leiligheten har du gangavstand til flere alle fasiliteter som dagligvarebutikker, apotek, kafeer, treningssenter, skole, barnehager, Sparebanken Sør Arena, samt til kollektivtransport med hyppige avganger. Gang- og sykkelavstand til Kristiansand Sentrum. Med bil tar deg deg ca en 5 minutters kjøretur inn til sentrum.

På sommeren er Berteskbukta en meget populær badeplass, ellers finnes det også gode badeplasser i Marvika, Blomma og på Galgeberg.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Leilighet første gang tatt i bruk i 2023. Etablert sameie, like ved treningssenter, kafè, butikker, offentlig transport mm. Romslig 3 roms. Moderne farger og materialvalg. Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand.

Trevinduer med isolerglass.

Ytterdører:

- skyvedør, tredør med isolerglass, utv beslått.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet.

Innglasset balkong med dekke av terrassebord. Trolig betongdekke under.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Styret opplyste på mail 25.01.25 om lekkasje i taket (over leilighet i 4. etg). Firma Backe har blitt satt på saken for å fikse dette. Det har ikke vært av betydning for vår leilighet. Nevnes kun for orientering.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har mottatt nabovarsel for Industrigata 2. Bygging av nye Marvika Atrium.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra jan 25-jun 25 er det en økning med 250kr per mnd i felleskostnader. Dette er utgifter i forbindelse med installasjon av elektronisk adgangskontroll i bodområdet i kjeller. Dette besluttet styret av sikkerhetsmessige årsaker.

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

Svar: Ja

#### Beskrivelse:

I forbindelse med observert skjeggkre i flere leiligheter i sameiet involverte styret firma Actimex for bekjempelse av skjeggkre. Dette ble gjort sommer 2024. Alle leiligheter måtte da sette ut feller i leilighetene over en periode hvor alle deretter ble samlet inn. Vår leilighet var ikke en av de som hadde skjeggkre og vi ble derfor ikke videre kontaktet av Actimex eller styret.

#### Innhold

3. etasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, 2 soverom, bod og innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten bod i fellesareal i kjeller.

#### Standard

##### Overflater:

Hovedsaklig parkett på gulv- Malte vegger og himlinger.

##### Entré:

Lys og hygelig entré som vil falle i smak hos de fleste. Allerede her får man et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til oppheng av ytterklær.

##### Kjøkken:

Sofistikert kjøkkeninnredning fra Strai i mørk utførelse med slette flater. Innredningen er takhøy med god skap - og skuffplass. Laminert benkeplate og praktisk plate over benk. Godt arbeidslys under overskaper. Integreerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Fra kjøkken og spisestue har leiligheten utgang til romslig balkong med flott utsikt og ettermiddagssol.

##### Stue:

Lun og behagelig stue med åpen løsning til kjøkken. Stuen har romslig med plass og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

##### Bad:

Tiltalende bad med flislagt gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Fliser vegger og malt slett tak. Fliser på gulv. Badet inneholder vegghengt toalett, dusjhjørnet med innfellbare dusjdører og servant med innredning.

##### Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom har lik utførelse som hovedbadet, og inneholder også vegghengt toalett, dusjhjørnet med innfellbare dusjdører, servant med innredning, og i tillegg opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

##### Soverom:

Leiligheten inneholder to gode soverom, hvorav hovedsoverom inneholder stor seng og meget praktisk garderobe. Det siste soverommet er idag innredet som et barnerom

med kommoder.

Leiligeten har en innvendig bod med god plass til lagring/oppbevaring.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater og innredning (kjøkken):

Parkettgulv. Strai innredning fra byggeår med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Integreert kjøøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Komfyrvakt montert, integrert i vifte. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Det er avvik:

- Det er noe få merker enkelte steder på frontene.

Konsekvens/tiltak:

- Fungerer med avviket. Evt sprøytemale fronter det gjelder.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for lading av El- biler. Hver seksjonseier kan bestille lader. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Det er gjesteparkeringsplasser i kjeller, og disse plassene er forbeholdt gjester og andre besøkende.

Det er avsatt plasser til sykler både i parkeringskjeller og utvendig.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP0003639060

**Radonmåling**

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren varme i gang, begge bad og stue/kjøkken.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 490 000

**Eiendomsskatt**

Kr 7 120

**Eiendomsskatt år**

2024



**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 120,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 187 243

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 748 970

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

96/18186

**Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader, felles vedlikehold, kommunale avgifter, filterskifte, Telia og parkeringsplassen i kjeller.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 216

**Andel fellesformue**

Kr 107

**Andel fellesformue dato**

03.02.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Marvika Torv

**Organisasjonsnummer**

927865777

**Om sameiet**

Eierseksjonssameiets navn er sameiet Marvika Torv, adresse Industrigata 1-11, Østre ringvei 20- 26 og Marviksveien 97-101 (heretter benevnt «sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 152, bnr 431 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings- parkerings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 8. etasje med til sammen 7 oppganger. Alle bygg har tilgang til kjeller- og utomhus arealer via trappeller heis fra egen oppgang.

I sameiet er det 147 boligseksjoner, 8 butikk/næringsseksjoner i 1. etasje og 9 næringsseksjoner i kjelleretasjen for å organisere bod- og p-plasser i sameiet. Til sammen er det 164 seksjoner.

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styrets arbeid i 2023:

Økonomi:

Det er også i år lagt ned betydelig arbeid mht økonomioppfølging, riktig fordeling kostnader mellom bolig og næring. Avsetning til vedlikeholdsfond, budsjettering av felleskostnader for 2024, og vurdering av investeringer osv.

Reklamasjoner fra byggefasen:

Styret har fortsatt arbeidet med reklamasjoner. Entreprenør og byggherre er flinke til å følge opp. De fleste punkter blir fortløpende ordnet opp i. Gjenstående hovedpunkter det jobbes kontinuerlig med er: Lekkasje ( Her jobbes det systematisk mellom sameiet, utbygger og Bache) Kjøreporten (Her jobbes det målrettet for å få til en akseptabel løsning) Lukt i kjeller ved C blokka. Diverse.

Støy fra Industrigata 4:

Styret jobber mot byggeier på dette punkt. Byggeier har forsøkt flere tiltak uten at dette har avhjulpet situasjonen. Styret har også vært på flere befaringer med byggets vaktmester og driftsledere når det er uvær. Det er ikke mangel på vilje til å bli kvitt problemet, men de finner foreløpig ikke ut av hva årsaken er.

Serviceavtaler:

Lovpålagte serviceavtaler på fellesarealer og bygget fungerer nå, og styret har jobbet med å på plass de kontrollrutiner og serviceintervaller slik at dette kan gå over i en driftsfase i en mer normal driftsfase.

Særlig Renholds- og vaktmesteravtalene har styret jobbet mye med.

Vinteravtale og brøyteavtale trenger mer arbeid for å håndtere de ekstremsituasjonene vi har. Det har vært jobbet med løsninger for de med innganger fra svalganger. Dette arbeidet vil fortsette i neste periode

Styret har inngått en felles avtale på årlig kontroll og filterbytte av ventilasjonsanlegg i leilighetene. Denne avtalen ble inngått for byggetrinn 1, og har vært tatt opp på årsmøte 2022 med utvidelse til byggetrinn 2 og 3. Avtalen tas opp igjen på årsmøtet igjen.

For mange har den fungert, og det har kommet noen få negative kommentarer. Styret vet ikke hvor representative de er.

Tilbakemeldingene går på:

1. De er for dyre, dårlig forhandlet avtaler fra styret side
2. Man ønsker ikke årlig service
3. Man ønsker ikke at andre låser seg inn i leilighet.

Serviceavtaler er et beboeransvar. Det har vært mye koordinering for styret for å

gjennomføre dette. Forutsetning fra leverandører er at de kan komme å gjøre systematisk gjennomgang av leilighetene. Styret har på bakgrunn av dette lage en plan for når de gjør service i de enkelte leiligheter. På bakgrunn av dette har styre sendt ut informasjon om når det blir service. At seksjonseiere som ikke er hjemme på aktuelt tidspunkt avtaler med nabo, og dernest at servicepersonell da låser seg inn.

Skjeggkre:

Styret har begynt å ta tak i dette, og har startet med en kartlegging.

Midlertidig gangvei Østre Ringvei:

Styret har jobbet med dette grensesnittet. Utbygger har gjort en oppstramming med grusing av sykkelstien. Styret har vært i møte med fylkeskommunen som er formell eier, hvor de jobber med å få finansiert planlegging og gjennomføring av dette tiltaket permanent. Styret vet ikke status. I vinter har det materialisert seg problemer med grensesnitt til vedlikehold av arealet, spesielt vintervedlikehold. Hverken kommune eller fylket gjør vedlikehold. Styret har hatt henvendelse til kommunen, som har tilbakemeldt at alt vedlikehold av fylkeskommunal grunn må sameiet påregne og dekke. Dette er status pt. og arbeidet vil bli videreført i neste periode.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023:

Sameiet har gjort noen investeringer i 2023.

- brannvarslingsanlegg (hovedsaklig skilting)
- utemøbler og driftsutstyr
- Utvendig belysning og stikkontakter på takterrasser
- sykkelstativ (blir montert i februar)
- kameraovervåkning og wifi dekning i kjeller

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag;

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 152, bruksnummer 431, seksjonsnummer 107 i Kristiansand kommune.

Gårdsnummer 152, bruksnummer 431, seksjonsnummer 160 i Kristiansand kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/152/431/107:

29.09.2021 - Dokumentnr: 1209305 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2021 - Dokumentnr: 910680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 160

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 17/18186

15.05.2023 - Dokumentnr: 501630 - Reseksjonering

Snr: 160

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 17/18183

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

01.06.2023 - Dokumentnr: 562216 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2242

Rett til å etablere en betongtrapp

Rett til adkomst for vedlikehold av trappen

19.10.2021 - Dokumentnr: 1302419 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeglere AS  
Org.nr: 944 121 331  
Hefter i ideell 1/17 av matrikkelenhet tilhørende:  
Kristiansand Kommune  
Feilaktig slettet  
Rettet etter tingl. §18  
06.01.2023. Arkivref: 22/03521-24  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2021 - Dokumentnr: 1209305 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2025 - Dokumentnr: 137449 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS  
Org.nr: 834 475 162  
Elektronisk innsendt

23.07.2021 - Dokumentnr: 910680 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 107  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 96/18186

15.05.2023 - Dokumentnr: 501630 - Reseksjonering  
Snr: 107  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 96/18183  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Deling av seksjon  
Fjerning av seksjon  
Endring av tilleggsdel  
Endring av sameiebrøk

01.06.2023 - Dokumentnr: 562216 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2242  
Rett til å etablere en betongtrapp  
Rett til adkomst for vedlikehold av trappen

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen som omfatter leiligheter/næringsbygg med parkeringskjeller, datert 18.04.2023.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.04.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til komibert bolig - og anleggsformål.

"Reguleringsbestemmelser for Marviksletta senterområde", datert 11.03.2015.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Den enkelte seksjonseier kan på kortidsbasis leie ut sin seksjon i inntil 60 dager per år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Orienteringen / meldeplikten til styret (adresse, leilighetsnr., utleieperiode, leietagers navn, leietagers kontakttelefon) gjelder også for hvert enkelt tilfelle av korttidsutleie. Ved korttidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Det er utarbeidet retningslinjer til Eierseksjonsloven for hvor omfattende korttidsutleien i et boligsameie kan være.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.



## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

163 600 (Omkostninger totalt)

174 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
177 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 664 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 667 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 163 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 1 900,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 48 735,-. Utleggene omfatter fotograf, styling, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, opplysninger fra forretningsfører, tilretteleggingsgebyr, 1 visning og gebyr for tingl. av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

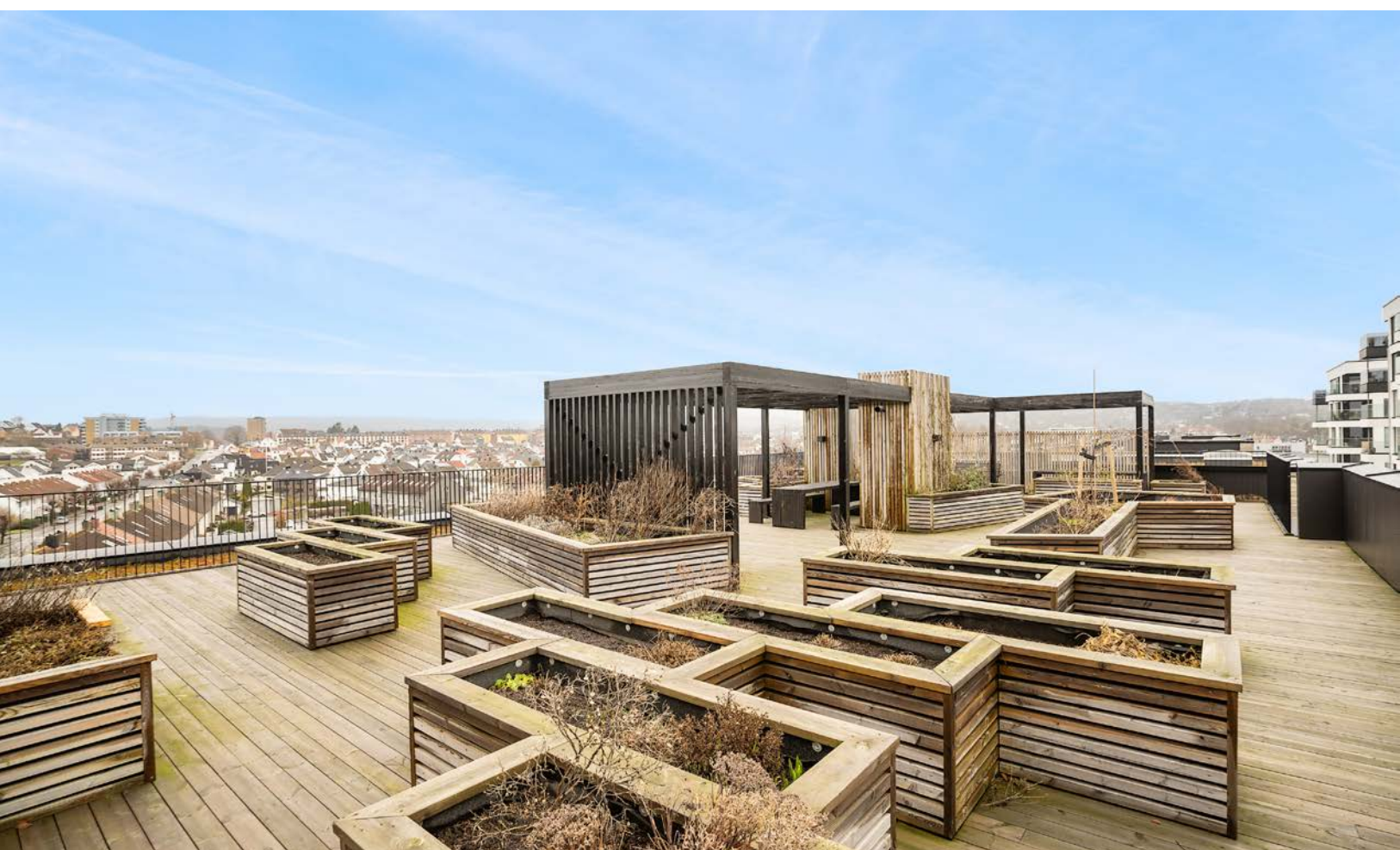
Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

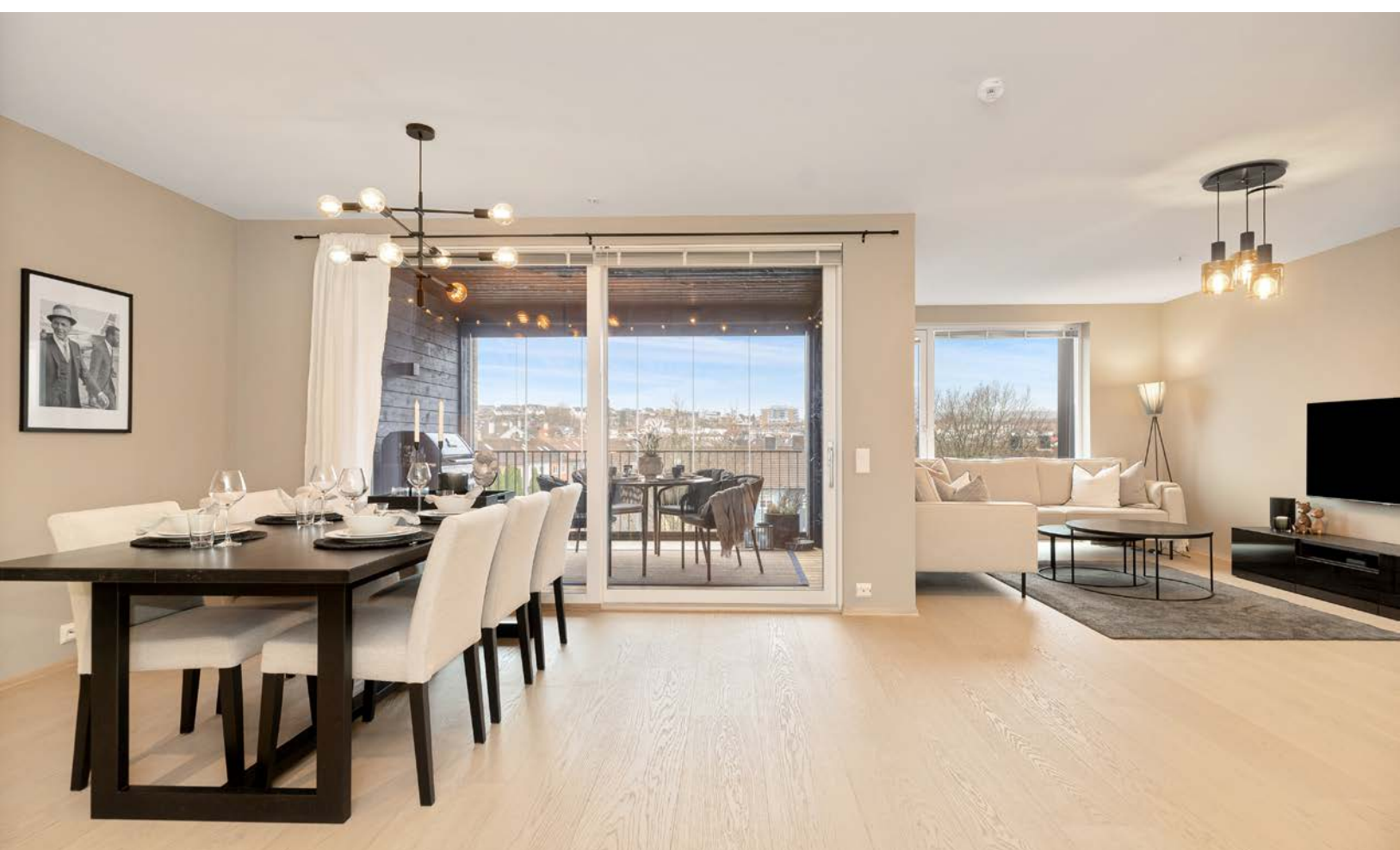
### **Salgsoppgavedato**

06.02.2025







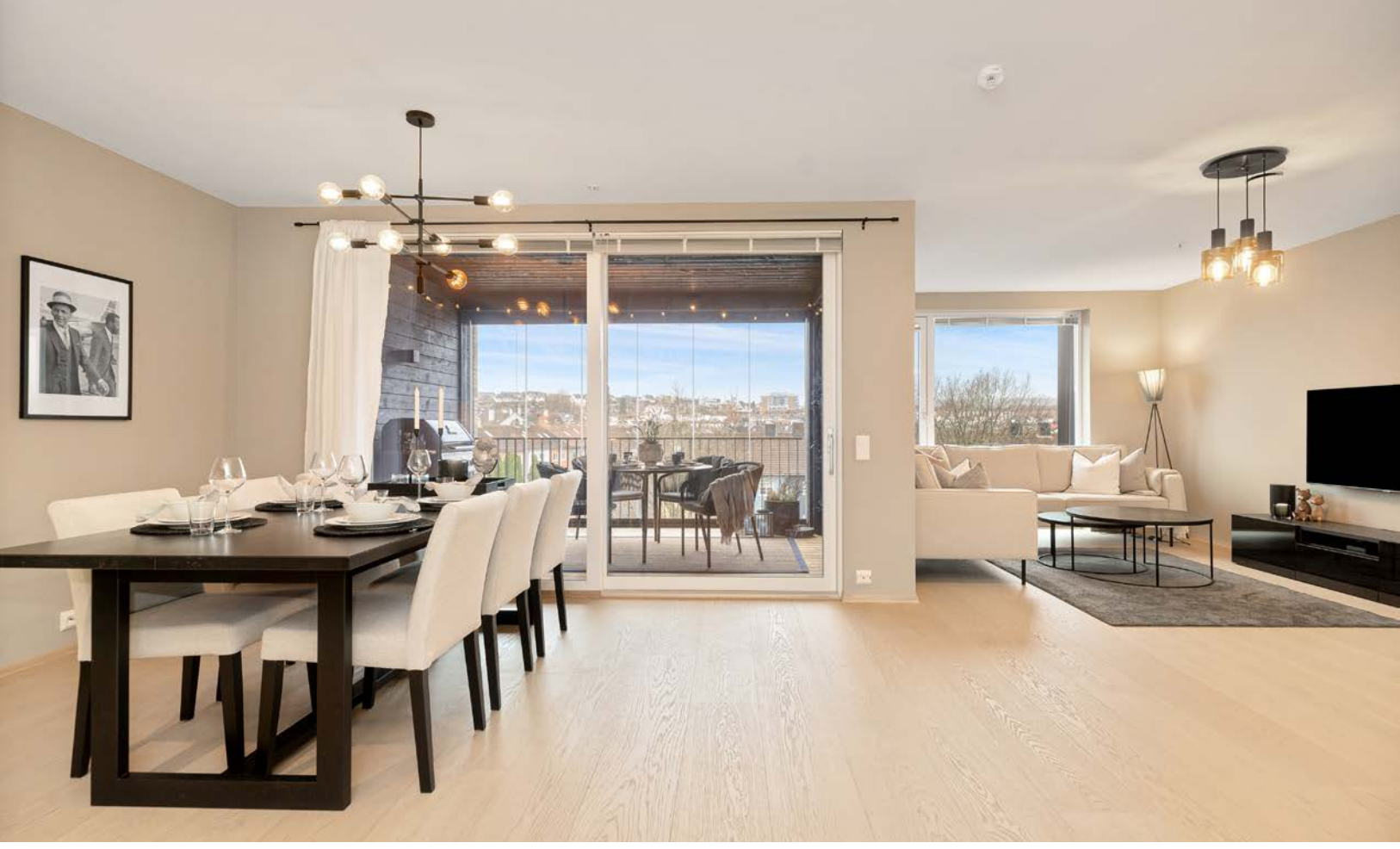






























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Østre ringvei 24, 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 152, bnr. 431, snr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-4012

Referansenummer: XO7201

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

A. NATVIG

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leilighet første gang tatt i bruk i 2023. Etablert sameie, like ved treningssenter, kafé, butikker, offentlig transport mm. Romslig 3 roms.

Moderne farger og materialvalg. Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand.

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

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

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

## Leilighet - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass.

### Ytterdører:

- skyvedør, tredør med isolerglass, utv beslått.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet.

Innglasset balkong med dekke av terrassebord. Trolig betongdekke under.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater fremstår normalt brukt.

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre.

Tre/lettdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Fliser vegger og malt slett tak. Fliser på gulv.

Innredning med skuffer, dusjdører/garnityr, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad

Fliser vegger og malt slett tak. Fliser på gulv.

Innredning/benk med skuffer, vegghengt wc og dusjdør/garnityr.

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkettgulv. Strai innredning fra byggeår med trefiberfronter og laminert benkeplate.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom/vaskerom, over wc og har synlig drenerør i skap og ved gulv.

Avløpsrør av plast og rustfritt stål.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom.

Varmtvann via felles anlegg, ikke vurdert.

Vannbåren varme: gang, begge bad og stue/kjøkken.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

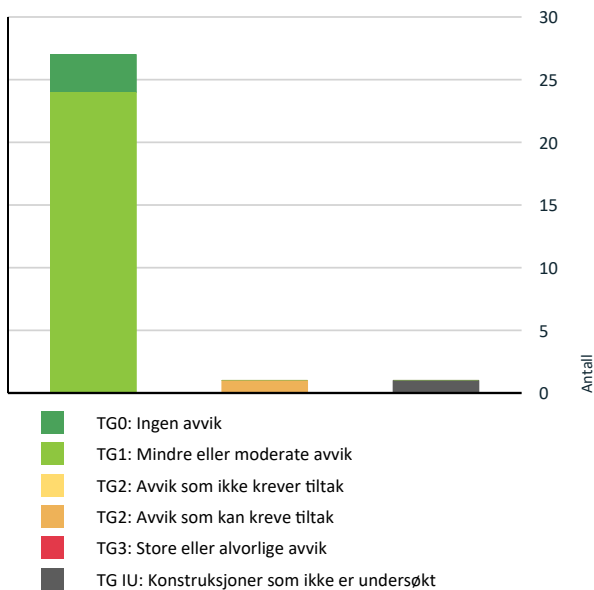
[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Eiers bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

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

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.  
- skyvedør, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK.  
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet. Funksjon OK.

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

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karmen må forventes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med dekke av terrassebord. Trolig betongdekke under. Skyveglass fungerte ok.

På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnslag kan forekomme.



### TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår normalt brukt, ingen åpenbart større avvik som ansees unormalt utfra alder.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

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

### TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

### TG 1 Innvendige dører

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj. Noe nedsenket dusjsone med lokalt fall.

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

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Murfug i kant av sluk/klemring, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer, dusjdører/garnityr, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderom. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## 3 ETASJE > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj. Noe nedsenket dusjsone med lokalt fall.

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

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Murfug i kant av sluk/klemring, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning/benk med skuffer, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal brukslitasje.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er prefabrikkert baderom. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Strai innredning fra byggeår med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert kjølfrysenskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Komfyrvakt montert, integrert i vifte. Denne skal fungere slik at den slår av strøøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe få merker enkelte steder på frontene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Evt sprøytemale fronter det gjelder.

# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom/vaskerom, over wc og har synlig drenerør i skap og ved gulv.

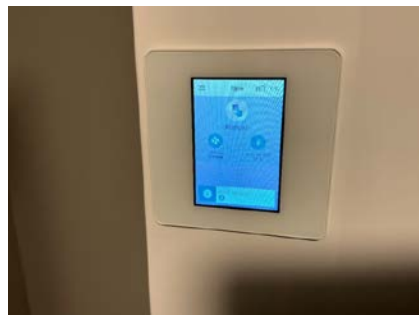


### ! TG 1 Avløpsrør

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

### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



### ! TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

### ! TG 1 Vannbåren varme

Gang, begge bad og stue/kjøkken. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Automatsikringer i bod.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Intet utført.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringssskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



## TO 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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?

# Tilstandsrapport

**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?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
3 etasje	96		10	106	
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>6</b>	<b>10</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygging.

#### 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)
Leilighet	91	21

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Arman Motlagh	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	431		107	9117 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Østre ringvei 24

#### Hjemmelshaver

Motlagh Arman, Gundersen Ida Weberg

#### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

### Siste hjemmelovergang

#### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XO7201>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250006	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ida Weberg Gundersen	Arman Motlagh
<b>Gateadresse</b>	
Østre ringvei 24	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4632
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250006

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Styret opplyste på mail 25.01.25 om lekkasje i taket (over leilighet i 4. etg). Firma Backe har blitt satt på saken for å fikse dette. Det har ikke vært av betydning for vår leilighet. Nevnes kun for orientering.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har mottatt nabovarsel for Industrigata 2. Bygging av nye Marvika Atrium.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Fra jan 25-jun 25 er det en økning med 250kr per mnd i felleskostnader. Dette er utgifter i forbindelse med installasjon av elektronisk adgangskontroll i bodområdet i kjeller. Dette besluttet styret av sikkerhetsmessige årsaker.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

I forbindelse med observert skjeggkre i flere leiligheter i sameiet involverte styret firma Actimex for bekjempelse av skjeggkre. Dette ble gjort sommer 2024. Alle leiligheter måtte da sette ut feller i leilighetene over en periode hvor alle deretter ble samlet inn. Vår leilighet var ikke en av de som hadde skjeggkre og vi ble derfor ikke videre kontaktet av Actimex eller styret.



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Weberg Gundersen	f6f991c6b0d96f91da213eb0 d852e23bb7270063	03.02.2025 12:51:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arman Motlagh	cf3551e8034de07059beaf0 df6d4e7558b37403e	03.02.2025 12:12:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250006

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

# Vedtekter for Sameiet Marvika Torv

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er sameiet Marvika Torv, adresse Industrigata 1-11, Østre ringvei 20-26 og Marviksveien 97-101 (heretter benevnt «sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 152, bnr 431 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings- parkerings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 8. etasje med til sammen 7 oppganger. Alle bygg har tilgang til kjeller- og utomhus arealer via trappeller heis fra egen oppgang.

I sameiet er det 147 boligseksjoner, 8 butikk/næringsseksjoner i 1. etasje og 9 næringsseksjoner i kjelleretasjen for å organisere bod- og p-plasser i sameiet. Til sammen er det 164 seksjoner.

### 1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk per seksjon.

Seksjons Nr.	Leilighet Nr.	Bolig Nr.	Etasje	Formål	Adresse:	Areal BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
<b>BYGG A 2. – 7. etasje</b>							
<b>1</b>	A-201	H0202	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	79,7	<b>80</b>
<b>2</b>	A-202	H0203	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	44,2	<b>44</b>
<b>3</b>	A-203	H0204	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	67,6	<b>68</b>
<b>4</b>	A-204	H0205	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	<b>43</b>
<b>5</b>	A-205	H0201	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	68,5	<b>69</b>
<b>6</b>	A-301	H0302	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	75,4	<b>75</b>
<b>7</b>	A-302	H0303	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	44,2	<b>44</b>
<b>8</b>	A-303	H0304	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	67,3	<b>67</b>
<b>9</b>	A-304	H0305	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	<b>43</b>
<b>10</b>	A-305	H0301	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,6	<b>87</b>
<b>11</b>	A-401	H0402	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	75,4	<b>75</b>
<b>12</b>	A-402	H0403	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	69,6	<b>70</b>
<b>13</b>	A-403	H0404	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	75,2	<b>75</b>
<b>14</b>	A-404	H0405	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	<b>43</b>
<b>15</b>	A-405	H0401	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,8	<b>87</b>
<b>16</b>	A-501	H0502	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	88,4	<b>88</b>
<b>17</b>	A-502	H0503	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	140,1	<b>140</b>
<b>18</b>	A-503	H0504	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	<b>43</b>
<b>19</b>	A-504	H0501	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,8	<b>87</b>
<b>20</b>	A-601	H0602	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	89,3	<b>89</b>
<b>21</b>	A-602	H0603	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	140,2	<b>140</b>
<b>22</b>	A-603	H0604	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	<b>43</b>

<b>23</b>	A-604	H0601	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,8	<b>87</b>
<b>24</b>	A-701	H0701	7 etg.	Bolig	Industrigata 11	111,8	<b>112</b>
<b>25</b>	A-702	H0702	7 etg.	Bolig	Industrigata 11	139,8	<b>140</b>
<b>26</b>	A-703	H0703	7 etg.	Bolig	Industrigata 11	108,1	<b>108</b>
<b>BYGG B 2. – 8. etasje</b>							
<b>27</b>	B-201	H0202	2 etg.	Bolig	Industrigata 7F	79,6	<b>80</b>
<b>28</b>	B-202	H0203	2 etg.	Bolig	Industrigata 7F	51,6	<b>52</b>
<b>29</b>	B-203	H0204	2 etg.	Bolig	Industrigata 7F	67,0	<b>67</b>
<b>30</b>	B-204	H0205	2 etg.	Bolig	Industrigata 7F	43,0	<b>43</b>
<b>31</b>	B-205	H0201	2 etg.	Bolig	Industrigata 7F	67,8	<b>68</b>
<b>32</b>	B-301	H0302	3 etg.	Bolig	Industrigata 7F	74,5	<b>75</b>
<b>33</b>	B-302	H0303	3 etg.	Bolig	Industrigata 7F	51,3	<b>51</b>
<b>34</b>	B-303	H0304	3 etg.	Bolig	Industrigata 7F	66,9	<b>67</b>
<b>35</b>	B-304	H0305	3 etg.	Bolig	Industrigata 7F	42,6	<b>43</b>
<b>36</b>	B-305	H0301	3 etg.	Bolig	Industrigata 7F	86,3	<b>86</b>
<b>37</b>	B-401	H0402	4 etg.	Bolig	Industrigata 7F	74,5	<b>75</b>
<b>38</b>	B-402	H0403	4 etg.	Bolig	Industrigata 7F	76,9	<b>77</b>
<b>39</b>	B-403	H0404	4 etg.	Bolig	Industrigata 7F	74,8	<b>75</b>
<b>40</b>	B-404	H0405	4 etg.	Bolig	Industrigata 7F	42,6	<b>43</b>
<b>41</b>	B-405	H0401	4 etg.	Bolig	Industrigata 7F	86,4	<b>86</b>
<b>42</b>	B-501	H0502	5 etg.	Bolig	Industrigata 7F	88,5	<b>89</b>
<b>43</b>	B-502	H0503	5 etg.	Bolig	Industrigata 7F	139,1	<b>139</b>
<b>44</b>	B-503	H0504	5 etg.	Bolig	Industrigata 7F	42,7	<b>43</b>
<b>45</b>	B-504	H0501	5 etg.	Bolig	Industrigata 7F	86,4	<b>86</b>
<b>46</b>	B-601	H0602	6 etg.	Bolig	Industrigata 7F	88,5	<b>89</b>
<b>47</b>	B-602	H0603	6 etg.	Bolig	Industrigata 7F	139,1	<b>139</b>
<b>48</b>	B-603	H0604	6 etg.	Bolig	Industrigata 7F	42,7	<b>43</b>
<b>49</b>	B-604	H0601	6 etg.	Bolig	Industrigata 7F	86,4	<b>86</b>
<b>50</b>	B-701	H0701	7 etg.	Bolig	Industrigata 7F	110,3	<b>110</b>
<b>51</b>	B-702	H0702	7 etg.	Bolig	Industrigata 7F	139,4	<b>139</b>
<b>52</b>	B-703	H0703	7 etg.	Bolig	Industrigata 7F	107,7	<b>108</b>
<b>53</b>	B-801	H0801	8 etg.	Bolig	Industrigata 7F	110,3	<b>110</b>
<b>54</b>	B-802	H0802	8 etg.	Bolig	Industrigata 7F	139,4	<b>139</b>
<b>55</b>	B-803	H0803	8 etg.	Bolig	Industrigata 7F	108,2	<b>108</b>
<b>BYGG C 2. – 8. etasje</b>							
<b>56</b>	C-201	H0202	2 etg.	Bolig	Industrigata 5F	79,1	<b>79</b>
<b>57</b>	C-202	H0203	2 etg.	Bolig	Industrigata 5F	51,3	<b>51</b>
<b>58</b>	C-203	H0204	2 etg.	Bolig	Industrigata 5F	67,0	<b>67</b>
<b>59</b>	C-204	H0205	2 etg.	Bolig	Industrigata 5F	43,0	<b>43</b>
<b>60</b>	C-205	H0201	2 etg.	Bolig	Industrigata 5F	67,6	<b>68</b>
<b>61</b>	C-301	H0302	3 etg.	Bolig	Industrigata 5F	74,5	<b>75</b>
<b>62</b>	C-302	H0303	3 etg.	Bolig	Industrigata 5F	51,3	<b>51</b>
<b>63</b>	C-303	H0304	3 etg.	Bolig	Industrigata 5F	66,9	<b>67</b>
<b>64</b>	C-304	H0305	3 etg.	Bolig	Industrigata 5F	42,6	<b>43</b>
<b>65</b>	C-305	H0301	3 etg.	Bolig	Industrigata 5F	86,3	<b>86</b>
<b>66</b>	C-401	H0402	4 etg.	Bolig	Industrigata 5F	74,5	<b>75</b>
<b>67</b>	C-402	H0403	4 etg.	Bolig	Industrigata 5F	77,0	<b>77</b>
<b>68</b>	C-403	H0404	4 etg.	Bolig	Industrigata 5F	74,8	<b>75</b>
<b>69</b>	C-404	H0405	4 etg.	Bolig	Industrigata 5F	42,6	<b>43</b>
<b>70</b>	C-405	H0401	4 etg.	Bolig	Industrigata 5F	86,4	<b>86</b>
<b>71</b>	C-501	H0502	5 etg.	Bolig	Industrigata 5F	88,7	<b>89</b>
<b>72</b>	C-502	H0503	5 etg.	Bolig	Industrigata 5F	139,1	<b>139</b>
<b>73</b>	C-503	H0504	5 etg.	Bolig	Industrigata 5F	42,7	<b>43</b>
<b>74</b>	C-504	H0501	5 etg.	Bolig	Industrigata 5F	86,4	<b>86</b>
<b>75</b>	C-601	H0602	6 etg.	Bolig	Industrigata 5F	88,6	<b>89</b>

<b>76</b>	C-602	H0603	6 etg.	Bolig	Industrigata 5F	139,5	<b>139</b>
<b>77</b>	C-603	H0604	6 etg.	Bolig	Industrigata 5F	42,7	<b>43</b>
<b>78</b>	C-604	H0601	6 etg.	Bolig	Industrigata 5F	86,4	<b>86</b>
<b>79</b>	C-701	H0701	7 etg.	Bolig	Industrigata 5F	110,4	<b>110</b>
<b>80</b>	C-702	H0702	7 etg.	Bolig	Industrigata 5F	139,3	<b>139</b>
<b>81</b>	C-703	H0703	7 etg.	Bolig	Industrigata 5F	100,0	<b>100</b>
<b>82</b>	C-801	H0801	8 etg.	Bolig	Industrigata 5F	110,4	<b>110</b>
<b>83</b>	C-802	H0802	8 etg.	Bolig	Industrigata 5F	139,7	<b>140</b>
<b>84</b>	C-803	H0803	8 etg.	Bolig	Industrigata 5F	100,0	<b>100</b>
<b>BYGG D 2. – 4. etasje</b>							
<b>85</b>	D-201	H0203	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	109,7	<b>110</b>
<b>86</b>	D-202	H0202	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	78,4	<b>78</b>
<b>87</b>	D-203	H0201	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	57,9	<b>58</b>
<b>88</b>	D-204	H0205	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	78,4	<b>78</b>
<b>89</b>	D-205	H0204	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	96,4	<b>96</b>
<b>90</b>	D-301	H0303	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	109,5	<b>110</b>
<b>91</b>	D-302	H0302	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	78,4	<b>78</b>
<b>92</b>	D-303	H0301	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	57,9	<b>58</b>
<b>93</b>	D-304	H0305	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	78,4	<b>78</b>
<b>94</b>	D-305	H0304	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	96,4	<b>96</b>
<b>95</b>	D-401	H0402	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	109,8	<b>110</b>
<b>96</b>	D-402	H0401	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	107,7	<b>108</b>
<b>97</b>	D-403	H0403	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 26	124,8	<b>125</b>
<b>Bygg E 2. – 4. etasje</b>							
<b>98</b>	E-201	H0203	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	96,4	<b>96</b>
<b>99</b>	E-202	H0202	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	78,4	<b>78</b>
<b>100</b>	E-203	H0201	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	57,9	<b>58</b>
<b>101</b>	E-204	H0205	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	78,4	<b>78</b>
<b>102</b>	E-205	H0204	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	96,4	<b>95</b>
<b>103</b>	E-301	H0303	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	96,5	<b>97</b>
<b>104</b>	E-302	H0302	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	78,0	<b>78</b>
<b>105</b>	E-303	H0301	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	57,9	<b>58</b>
<b>106</b>	E-304	H0305	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	78,1	<b>78</b>
<b>107</b>	E-305	H0304	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	96,4	<b>96</b>
<b>108</b>	E-401	H0401	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	124,4	<b>124</b>
<b>109</b>	E-402	H0402	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 24	124,5	<b>125</b>
<b>BYGG F 2. – 4. etasje</b>							
<b>110</b>	F-201	H0203	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	96,3	<b>96</b>
<b>111</b>	F-202	H0202	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	77,9	<b>78</b>
<b>112</b>	F-203	H0201	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	57,9	<b>58</b>
<b>113</b>	F-204	H0205	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	78,2	<b>78</b>
<b>114</b>	F-205	H0204	2 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	96,2	<b>96</b>
<b>115</b>	F-301	H0303	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	96,2	<b>96</b>
<b>116</b>	F-302	H0302	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	78,3	<b>78</b>
<b>117</b>	F-303	H0301	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	57,8	<b>58</b>
<b>118</b>	F-304	H0305	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	78,4	<b>78</b>
<b>119</b>	F-305	H0304	3 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	96,2	<b>96</b>
<b>120</b>	F-401	H0401	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	124,9	<b>125</b>
<b>121</b>	F-402	H0403	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	110,2	<b>110</b>
<b>122</b>	F-403	H0402	4 etg.	Bolig	Østre ringvei 22	96,2	<b>96</b>
<b>BYGG G 2. – 6. etasje</b>							
<b>123</b>	G-201	H0203	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	<b>96</b>
<b>124</b>	G-202	H0202	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	78,2	<b>78</b>
<b>125</b>	G-203	H0201	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	56,9	<b>57</b>
<b>126</b>	G-204	H0206	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,8	<b>105</b>

<b>127</b>	G-205	H0205	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,2	<b>75</b>
<b>128</b>	G-206	H0204	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,4	<b>75</b>
<b>129</b>	G-301	H0303	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	<b>96</b>
<b>130</b>	G-302	H0302	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	78,3	<b>78</b>
<b>131</b>	G-303	H0301	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	56,9	<b>57</b>
<b>132</b>	G-304	H0306	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	<b>105</b>
<b>133</b>	G-305	H0305	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,2	<b>75</b>
<b>134</b>	G-306	H0304	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,9	<b>76</b>
<b>135</b>	G-401	H0402	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	<b>96</b>
<b>136</b>	G-402	H0401	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	111,3	<b>111</b>
<b>137</b>	G-403	H0405	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	126,8	<b>127</b>
<b>138</b>	G-404	H0404	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	74,4	<b>74</b>
<b>139</b>	G-405	H0403	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	74,9	<b>75</b>
<b>140</b>	G-501	H0501	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	80,3	<b>80</b>
<b>141</b>	G-502	H0504	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	<b>105</b>
<b>142</b>	G-503	H0503	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,4	<b>75</b>
<b>143</b>	G-504	H0502	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	76,1	<b>76</b>
<b>152</b>	G-601	H0601	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	80,3	<b>80</b>
<b>153</b>	G-602	H0604	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	<b>105</b>
<b>154</b>	G-603	H0603	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,3	<b>75</b>
<b>155</b>	G-604	H0602	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	76,1	<b>76</b>
<b>SUM boligareal / brøk</b>						<b>12382,2</b>	<b>12 377</b>
<b>Seksjons Nr.</b>							
<b>Nærings Areal</b>	<b>Etasje</b>	<b>Formål</b>	<b>Adresse:</b>	<b>Areal BRA m<sup>2</sup></b>	<b>Sameie-brøk</b>		
<b>144</b>	Butikk - Coop	1 etg.	Næring	Industrigata 9	1931 (ute)129	<b>2060</b>	
<b>145</b>	Parkering 1. etasje	1 etg.	Næring	P-plasser 1. etg	2023,5	<b>2024</b>	
<b>146</b>	Butikk 1	1 etg.	Næring	Industrigata 3	201,7	<b>202</b>	
<b>147</b>	Butikk 2	1 etg.	Næring	Industrigata 1	201,4	<b>201</b>	
<b>148</b>	Butikk 3	1 etg.	Næring	Marviksveien 101	325,5	<b>326</b>	
<b>149</b>	Butikk 4	1 etg.	Næring	Østre ringvei 22	364,1	<b>364</b>	
<b>150</b>	Butikk 5	1 etg.	Næring	Østre ringvei 20	112,7	<b>113</b>	
<b>151</b>	Fellesareal Butikker 1-5	1 etg.	Næring		282,0 108,2	<b>390</b>	
<b>156</b>	Bod nr 35, 41, 154 og 155	Kjeller	Næring	4 stk boder		<b>4</b>	
<b>157</b>	Bod nr 42,116, 117 og 119	Kjeller	Næring	4 stk boder		<b>4</b>	
<b>158</b>	P-plass nr 1-11	Kjeller	Næring	11 stk p-plasser		<b>11</b>	
<b>159</b>	P-plass nr 32-40 og 58-66	Kjeller	Næring	18 stk p-plasser		<b>18</b>	
<b>160</b>	P-plass nr 121-127 og 142-151	Kjeller	Næring	17 stk p-plasser		<b>17</b>	
<b>161</b>	P-plass nr 14-20, 22, 41-50, 73-79	Kjeller	Næring	25 stk p-plasser		<b>25</b>	
<b>162</b>	P-plass nr 103-112, 128-134, 152 og 157	Kjeller	Næring	19 stk p-plasser		<b>19</b>	
<b>163</b>	P-plass nr 23-31 og 80-89	Kjeller	Næring	19 stk p-plasser		<b>19</b>	
<b>164</b>	P-plass nr 113-120, 137-141 og 170	Kjeller	Næring	14 stk p-plasser		<b>14</b>	
<b>SUM næringsareal / brøk</b>					<b>5679,1m<sup>2</sup></b>	<b>5811</b>	
<b>164 stk</b>	<b>SUM samlet brøk for bolig og næring</b>						<b>18 188</b>

### **1.3 Endringer i sameiebrøk mv.**

Ved fastsettelse av disse vedtekter er sameiet under oppføring, og endringer i sameiebrøken mv. kan forekomme.

Det vil blant annet kunne forekomme tekniske tilpasninger, omprosjekteringer, samt deling- og sammenslåing av planlagte seksjoner. En endring av planlagt seksjonering eller en reseksjonering kan forekomme for å tilpasse seksjoneringen og sameiebrøken til ferdigstilt prosjekt. Endring i antall seksjoner vil også kunne forekomme.

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert og tilpasset endelige løsninger innen ferdigstillelse av prosjektet.

### **1.4 Diskriminering**

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### **1.5 Overordet om systematikken i vedtektene**

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseierens rettigheter og plikter i sameiet.

Del A nedenfor inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for boligseksjonene. Del B inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for næringsseksjonene, mens Del C inneholder fellesbestemmelser som gjelder for både bolig- og næringsseksjonene. Endelig inneholder Del D enkelte avsluttende bestemmelser.

## **DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER**

### **1 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER**

Nærings- og boligseksjonene skal være uavhengig av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er markert på vedlagte kartskisse, der areal angitt med gult omfatter næringsseksjonene med tilhørende fellesarealer, mens areal angitt med blått omfatter boligseksjonene med tilhørende fellesarealer. Arealer som tjener både bolig- og næringsseksjonene er angitt med rødt. Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

### **2 DISPOSISJONSRETT**

#### **2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

#### **2.2 Seksjonseierens rettslige råderett**

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige

disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Marvika Torv er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Den enkelte seksjonseier kan på kortidsbasis leie ut sin seksjon i inntil 60 dager per år. Kortidsutleie er definert som utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Orienteringen / meldeplikten til styret (adresse, leilighetsnr., utleieperiode, leietagers navn, leietagers kontaktelefon) gjelder også for hvert enkelt tilfelle av kortidsutleie.

Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Det er utarbeidet retningslinjer til Eierseksjonsloven for hvor omfattende kortidsutleien i et boligsameie kan være.

### **2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet**

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

Alle boligseksjoner har et privat uteareal på balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen. Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller, og det kan i tillegg kjøpes garasje plass. Garasjeplasser blir organisert enten som fellesareal eller tilleggsareal til seksjonen.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjonseier, og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte parter samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering, jf. punkt 2.5 nedenfor.

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

### **2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal**

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det presiseres at beboere i og besøkende til boligseksjonene ikke skal benytte parkeringsarealene til forretningene i 1. etasje.

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

De leiligheter som har markterrasser har eksklusiv bruksrett til dette området. Dette arealet blir organisert som en del av seksjonen, og eier har også vedlikeholdsansvar knyttet til dette området. Hekk/beplantning rundt markterrassene er sameiets eiendom og ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekk/beplantning.

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

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

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

### **2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.



Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er dimensjonert for 10 stk. HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering:

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

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf. avsnittet over, skal ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

Sameiet kan lage regler for evt. bruk av parkeringsplass til lagring av andre ting enn bil. Under ingen omstendighet må det lagres eller settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

## **2.6 Dyrehold**

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

## **3 VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg., som ikke er en del av seksjonene.

Hekken/beplantningen rundt markterrassene i 2. etasje er sameiets eiendom, og det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyden på disse hekkene.

### **3.3 Bygningsmessige arbeider**

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt C 1.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **3.4 Mislighold mv.**

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39,

## **4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER**

Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av

næringsseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av andre ledd.

Styret fastsetter et beløp per måned per parkeringsplass og per bod i kjelleretasjen. Dette beløpet skal dekke drift og vedlikehold av bod- og p-plassene i kjelleretasjen. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk, hvis ikke det avtales noe annet i forhold til bruk.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium for boligseksjonene i 2. etasje, med lekeplass, dekkes av boligseksjonene alene.

Drift/vedlikehold, herunder utskifting av tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene og eller en av næringsseksjonene, betales av seksjonseieren(e) som har rettigheten til anlegget. Tilsvarende gjelder for teknisk anlegg for boligseksjonene.

Avfallshåndtering mellom bolig- og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det er avtalt felles ordning.

Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

Drift, vedlikehold og eventuell utskifting av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene.

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

Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

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

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

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

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

## **5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER**

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 4 femte ledd.

## **DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER**

### **1 INNLEDNING**

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonene. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de berørte eiere av næringsseksjoner.

### **2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER**

Tilsvarende grensesnitt som beskrevet i punkt A 1 skal gjelde motsatt for næringsseksjonene.

Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som næringsseksjoner med tilhørende fellesarealer.

### **3 RETTLIG RÅDERETT**

Den enkelte næringsseksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

### **4 FAKTISK RÅDERETT**

Næringsseksjonseierne har enerett til bruk av sin seksjon. Virksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonene har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonene fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Seksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven. Seksjonen må kun benyttes til det som fremgår av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

De respektive forretningene skal ha rett til skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

## **5 VEDLIKEHOLD**

Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Den enkelte næringsseksjonseier skal for egen regning vedlikeholde sin egen bruksenhet inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper på andre seksjoner eller fellesarealer.

Næringsseksjonene er i felleskap ansvarlig for å vedlikeholde fellesarealer innenfor arealene angitt punkt B 2 over, og skal dekke kostnadene med disse arealene fordelt etter den innbyrdes sameiebrøken.

## **6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ved behov for utbedring/oppgradering/utskifting av infrastruktur, fasader eller andre bygningsdeler som har nær estetisk eller bruksmessig sammenheng, kan årsmøtet fastsette at bolig- og næringsseksjonene skal utføre arbeidet innenfor et bestemt tidsrom og på en bestemt måte for å oppnå helhetlige løsninger.

Næringsseksjonene skal kun dekke kostnader knyttet til arbeider som gjelder bruksenheter og fellesarealer knyttet til næringsseksjonene. Kostnadene med slike arbeider skal fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken mellom næringsseksjonene.

Arbeider knyttet til konstruksjoner som er felles for bolig- og næring, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2.etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og parkeringskjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

## **7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER**

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt i punkt B 2 over, og skal dekke kostnadene med disse arealene fordelt etter den innbyrdes sameiebrøken. Næringsseksjonene skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene.

Næringsseksjonene skal i tillegg dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med administrasjon, (slik som styrehonorar, regnskapsførsel, revisjon,) forsikring og tilsvarende kostnader som gjelder både bolig- og næringsseksjoner i henhold til den totale sameiebrøken.

Så langt det er mulig skal næringsseksjonene betale sine egne utgifter direkte. Vann/avløp, strøm og -energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

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

## **8 KONKURRERENDE DAGLIGVAREVIRKSOMHET**

Det er ikke adgang til å etablere andre dagligvareforretninger på denne eiendommen. Tilsvarende gjelder for eventuelle leietakere.

## **9 ÅPNINGSTIDER**

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

## **10 PARKERINGSSEKSJONEN I 1. ETASJE**

Parkeringsarealet for næringsseksjonene organiseres som en egen næringsseksjon i sameiet, og skal eies/driftes som et realsameie mellom næringsseksjoner i sameiet/planområdet etter den andelen de har ervervet. Sameierne av denne næringsseksjonen drifter og fordeler kostnadene etter innbyrdes sameiebrøk. Inntil alle andelene i realsameiet er solgt fra utbygger eller utbyggers konsernselskap, skal sameiet i parkeringsseksjonen være et blandingssameie. Denne parkeringsseksjonen skal benyttes som kundeparkering for forretningene i området, og ikke som parkering for ansatte, beboere, eller gjesteparkering for boligseksjonene.

## **DEL C FELLESBESTEMMELSER**

### **1 ÅRSMØTE**

#### **1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

#### **1.2 Ordinært årsmøte**

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

#### **1.3 Ekstraordinært årsmøte**

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

#### **1.4 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1.2.

#### **1.5 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

### **1.6 Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 1.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 1.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

### **1.8 Ledelse av årsmøtet**

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

### **1.9 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

### **1.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende gjelder bolig eller næringsseksjonene vises til de særskilte stemmerettsreglene i pkt. 1.12.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går

ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

Det kreves tilslutning fra samtlige næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser i Del B og andre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene.

### **1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med boligseksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### **1.12 Særskilte stemmerettsregler**

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

Tilsvarende gjelder for saker som utelukkende gjelder næringsseksjonene, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

### **1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

### **1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon stemmer iht. sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter antall stemmer. Se dog de særskilte stemmerettsregler som fremkommer i pkt. 1.12 foran.



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

### **1.15 Protokoll fra årsmøtet**

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

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

## **2 STYRET**

### **2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer. Til sammen fem – 5 - stk. i styret og en av disse skal være styrets leder. Det skal alltid velges minst to representanter for næringsseksjonene og **minst to representanter fra boligseksjonen** i styret.

### **2.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall innkalles 2. varamedlem.

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

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

### **2.3 Styremøter**

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

## **2.4 Styrets oppgaver**

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

## **2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

## **2.6 Inhabilitet**

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

## **2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Styreleder og ett styremedlem forplikter i felleskap sameiet og tegner sameiets navn. I saker som gjelder næringsvirksomheten må styrerepresentant fra næring være en av dem som forplikter sameiet.

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

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

## **2.8 Valgkomite**

Årsmøte velger valgkomite med 2 representanter for boligseksjonen og en representant fra næringsseksjonene.

## **3 FORETNINGSFØRER**

### **3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

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

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

### **3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 2.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret. Saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Vedtekter for Sameie Marvika Torv, gnr 152, bnr 431 i Kristiansand

Side **16** av **18**

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

### **3.3 Inhabilitet**

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

## **4 REGNSKAP OG REVISJON**

### **4.1 Plikt til å føre regnskap**

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

### **4.2 Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

## **5 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

## **DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER**

### **1 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGS-PERIODEN**

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. planen for Marvika Torv er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Marvika Torv i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre utbygging i samsvar med godkjente planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameiet kan kun kreve fellesutgifter av ferdige leiligheter og/eller næringsarealer som har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Direkte utgifter med disse arealene i påvente av brukstillatelse dekkes av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelsen D 1 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt, samt at alle bolig- og næringsseksjoner er ferdig utbygd med brukstillatelse.

### **2 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018.

### 3 SIGNATURER

Kristiansand den / - 2021

Utbygger - Marvika Senter Bolig AS, Org.nr. 920 249 051 iht firmaattest

S i g n

Navn - Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARVIKA TORV

(Vedtatt på årsmøte 10.05.2022)

## Sameiet og eiendommen

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

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

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

## Aktiviteter og støynivå

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

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

## Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjonene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar Avfall Sør sine regler.

### Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

## Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte system. Det er avsatt plasser til sykler både i parkeringskjeller og utvendig.

Det er ikke tillatt å hensette sykler og el. sparkesykler i korridorer eller utenfor inngangsdører eller på felles uteareal i 1. og 2. etasje.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

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

Det er tilrettelagt for lading av El- biler. Hver seksjonseier kan bestille lader. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Det er gjesteparkeringsplasser i kjeller, og disse plassene er forbeholdt gjester og andre besøkende. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av sameiets beboere på regelmessig eller permanent basis selv om disse er ledige. Av praktiske hensyn kan ikke gjesteparkeringen reserveres, og følger «førstemann til mølla» prinsippet.

## Garasjeport

Tilgang til garasjeport er forbeholdt beboere i sameiet som har behov for tilgang til garasjeanlegget. Gjester, bud og andre besøkende må ta kontakt med den de skal besøke for å få åpnet garasjeporten for det aktuelle besøket, leveringen eller lignende.

## Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

## Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

## Julebelysning

For å sikre et estetisk og uniformt uttrykk anbefales følgende:

Julelys kan brukes i perioden f.o.m. 15. november t.o.m. 13. januar og kan monteres på innsiden av glass eller balkongrekkverk. Lyset bør være hengende lysslynger med varmhvitt lys. Det er ikke tillatt med blinkende eller flerfarget lys.

### **Sol og vindskjerming**

**( Det ble ikke stemt over dette avsnittet- ikke vedtatt)**

For å sikre et estetisk og uniformt uttrykk skal montering av utvendig screens og sidemarkiser/levegger godkjennes av styret. Det samme gjelder farge og type. Arkitektens vurdering og anbefaling vil legges til grunn.

Ved behov for solskjerming skal screens og sidemarkiser fra utbyggers valgte leverandør (Espenes) eller tilsvarende kvalitet benyttes.

Det er ikke tillatt å montere utvendige markiser, parasoller eller annen type sol eller vind skjerming.

### **Fellesareal ved heis og korridorer**

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Av hensyn til HMS og renhold tillates det ikke å plassere personlige eiendeler, bilder pyntegjenstander, skohyller eller lignende utenfor egen inngangsdør eller i fellesarealene. Unntaket er en dørmatte, samt en blomsterkrukke med plante eller en enkel pyntegjenstand begrenset til ca 50 cm høyde og ca 35 cm diameter plassert på gulvet i umiddelbar nærhet til egen inngangsdør.

### **Synlige gjenstander**

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt, men av HMS hensyn må dette monteres inne på egen balkong, og ikke utenfor balkongen eller på bygningsfasaden.

Det må søkes til styre vedrørende solskjerming . Styre kan fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

### **Bruksoverlating**

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Orienteringen skal inneholde adresse, leilighetsnr., utleieperiode, leietakers navn, leietakers kontakttelefon og gis skriftlig til styret minimum 1 uke før aktuell utleie starter.

### **Røyking**

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

### **Adgang og låsing**

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

### **Overholdelse av fastsatte boregler**

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

**Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.**



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 03.02.25 Side 1 av 2

SAMEIET MARVIKA TORV	V <sup>3</sup> r ref.: 271/107	Frjdselsdato eier: 02.03.1989
ð stre ringvei 24	Type: Sameie	Frjdselsdato medeier: 20.07.1991
4632 KRISTIANSAND	Eiere: Arman Motlagh, Ida Weberg Gundersen	
Organisasjonsnr: 927 865 777	Seksjonsnr: 107	

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	3 216		
Felleskostnader:	Driftskostnader		1 707
	Vedlikehold		384
Tilleggsytelser:	Filterskifte		100
	Service mjr		170
	Kommunale avgifter fast del		396
	Telia		359
Objekt:	Plass nr. 127 ( 116 - 127 )		100

Varmtvann og fjernvarme faktureres m<sup>3</sup> nedlig etter forbruk.**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:		Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Frode Ve<sup>3</sup> sen Karlsen  
Adresse: St. Olavs vei 21  
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND  
Telefon: Mob.: 48151334  
E-post: marvikatorv@sbbkunde.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2025**

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 675
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	13 090	Gjeld:	0	Andre inntekter:	432
		Utgifter:	10		

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 107		Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 152/431 - seksjon:107  
Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 03.02.25 Side 2 av 2

SAMEIET MARVIKA TORV

V<sup>3</sup> r ref.: 271/107

Fjdselsdato eier: 02.03.1989

đ stre ringvei 24

Type: Sameie

Fjdselsdato medeier: 20.07.1991

4632 KRISTIANSAND

Eiere: Arman Motlagh, Ida Weberg Gundersen

Organisasjonsnr: 927 865 777

### 9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0003639060



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

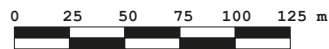
Område: Østre ringvei 24

Dato: 04.02.2025

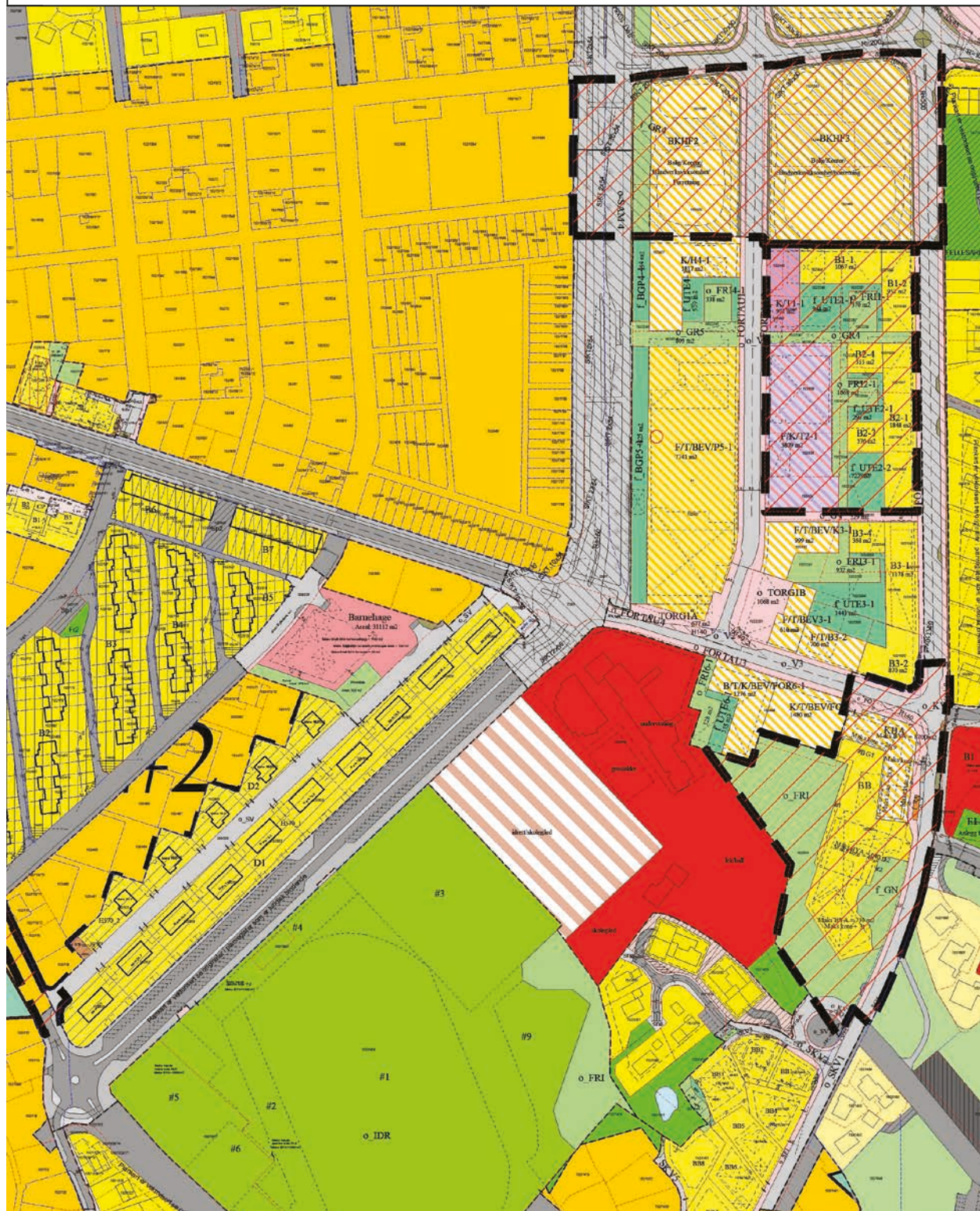
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# Nabolagsprofil

Østre ringvei 24 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 119 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Marvikskrysset Linje 15	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.5 km
Kristiansand Kjevik	16 min

## Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	2 min 0.2 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	16 min 1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	21 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	22 min 1.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	21 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	4 min
Ny lagerføring Norge #157	8 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

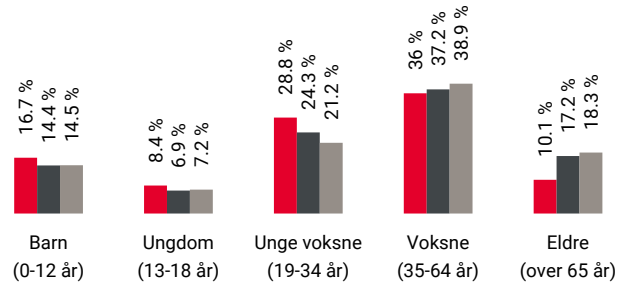
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla/Marvika	1 515	738
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.3 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	7 min 0.5 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Lund	3 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100



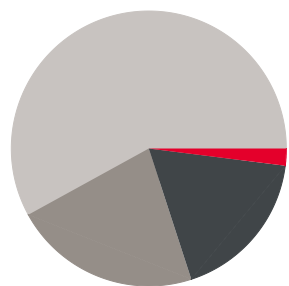
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

⚽ Starthallen normalhall	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.1 km	
⚽ Wilds Minne skole	2 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km	
🚴 Fresh Fitness Lund	4 min	🚶
🚴 CrossFit Kristiansand	5 min	🚶

## Boligmasse



- 2% enebolig
- 18% rekkehus
- 22% blokk
- 58% annet

«Fint sted for barn!»

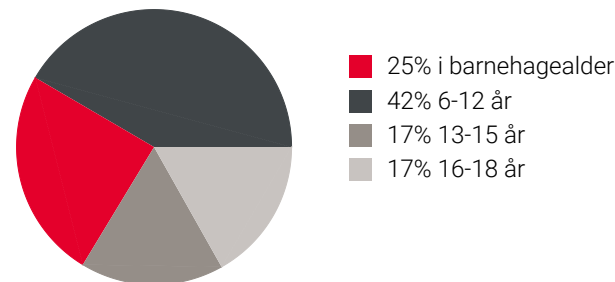
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Sandens Kjøpesenter	6 min	🚗
📦 Vitusapotek Lund	2 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

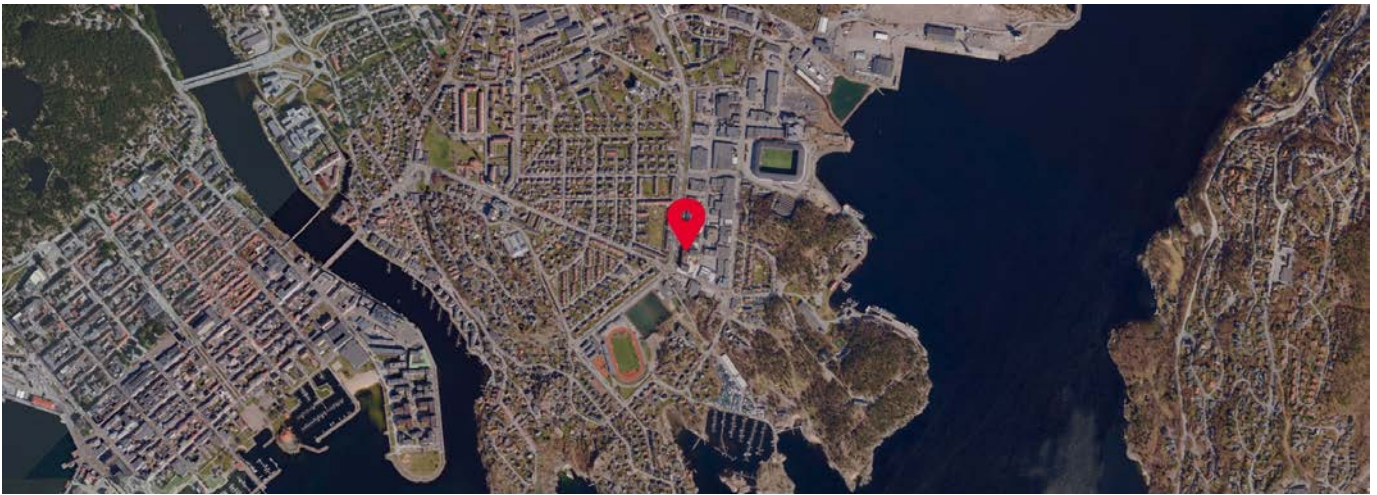


0% 45%

- Valhalla/Marvika
- Kristiansand
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Østre ringvei 24  
4632 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

**Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre