

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 192 811,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 1 692 373,-
Felleskostn.: Kr 3 071,-
Selger: Oline Meland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 24/24 kvm
Tomtstr.: 965 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 898
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1411250456

Flott og innbydende 1-roms andelsleilighet i 2.etasje | Heis i bygget | Sentral beliggenhet

Denne trivelige leiligheten i 2. etasje passer perfekt for førstegangskjøpere eller studenter som ønsker en sentral og praktisk hverdag. Her bor du med kort avstand til UiA, videregående skoler, treningssentre, flotte turområder i Jegersberg og badeplass i Bertesbukta.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med entré som har plass til oppbevaring, og en romslig stue med plass til både sofakrok, seng og spisebord. Felles balkong med gode solforhold på ettermiddagen gir deg et ekstra uterom å nyte på varme dager.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 24 m²

BRA totalt: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 24 m² Entrè, kjøkken, bad og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

965 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med sykkelparkering i den skjermede bakgården. Bakgården er inngjerdet og låst hele døgnet.

Beliggenhet

Denne leiligheten har en fin beliggenhet midt i et av Kristiansands mest ettertraktete og levende områder – populære Lund. Her kombineres det beste av to verdener: en rolig og etablert bydel med umiddelbar nærhet til både byliv og naturopplevelser. Fra boligen er det kun en kort og behagelig spasertur til Kristiansand sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, utesteder og kulturtilbud. Den populære Bystranda ligger også like i nærheten – perfekt for solfylte sommerdager, bading og rekreasjon.

Alt du trenger i hverdagen finner du rett utenfor døren: dagligvarebutikk, bakeri, bensinstasjon, apotek og treningssentre er alle lett tilgjengelig. I tillegg har du praktisk tilgang til nødvendige servicetilbud som frisører, legesenter og tannlege – her er det lett å få hverdagen til å gå opp.

For studenter ved Universitetet i Agder er dette en ideell beliggenhet, med kort vei til campus og enkel tilgang til kollektivtransport og sykkelstier. Det samme gjelder flere videregående skoler i nærområdet, noe som gjør leiligheten attraktiv også for unge voksne og førstegangskjøpere.

Er du glad i friluftsliv og natur, byr nærområdet på fantastiske muligheter. Du har kort vei til naturskjønne Jegersberg – et populært turområde med stier, badevann og muligheter for både løping, sykling og ski vinterstid. I tillegg ligger idylliske Bertesbukta bare en kort sykkel- eller spasertur unna, med badeplass og grøntområder som er perfekte for sommerhalvåret.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Mindre skjevheter er målt, innenfor gjeldende standard.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdør av tre.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av heltre.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 40 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen? 2021

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

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

Beskrivelse: Jeg observerte for et år eller to siden at det var vann rundt på gulvet i kjelleren. Jeg tenkte da at det hadde vært en lekkasje eller noe galt. Mer enn dette har jeg ikke kjennskap til, da jeg antar dette ansvaret ligger hos vaktmester.

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?

Beskrivelse: Jeg vet det har vært noe diskusjon vedrørende drift i underetasjen. Jeg har brukt lite tid i leiligheten den siste tiden, så jeg er ikke oppdatert, men jeg har forstått det som at styret og beboerne diskuterer servering i en restaurant i underetasjen - og hvorvidt dette kan påvirke trivselen til beboerne.

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

Beskrivelse: Tror det er diskutert å fornye inngangspartiet, blant annet.

Tilleggs kommentar: Jeg har svart ut fra den kunnskapen jeg har. Flere punkter har jeg sagt nei på, fordi jeg virkelig ikke vet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etasje og består av følgende: Entrè, bad, kjøkken og stue

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for fullstendig informasjon.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger har i sin eiertid gjort følgende moderniseringer:

- Nytt IKEA kjøkken
- Lagt nytt gulv i stue og kjøkken
- Malt veggene

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588166

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 326 608

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 306 433

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Felleskostnader inkluderer

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:

Driftskostnader: 1 225,-

Vedlikehold: 100,-

AVDRAG FELLESLÅN: 539,-

Renter felleslån: 701,-

Tilleggsytelser:

Canal Digital TV/internett 506,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 071

Andel Fellesgjeld

Kr 192 811

Andel fellesgjeld år

2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 11525772, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 13.10.2025: 4.52% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 39
- Saldo per 13.10.2025: 12 532 747
- Andel av saldo: 192 811
- Første termin: 30.06.2015Første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2044)

Borettslaget

Borettslagsnavn

Marvikv 9 Borettslaget

Organisasjonsnummer

953031884

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Marvikveien 9 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Styrets arbeid i 2023:

- Endret byttet bredbånd + TV fra telenor til Telia mot bedre vilkår og pakkeløsning pluss fiber kabler i hver etasje.
- Nye ringeknapper med innganger ved hver etasje og hovedinngangen. Bestillingen og installasjon ble utført av TRATEC.
- Holdt en grundig og total vedlike holdt av hele blokke både innvendig i fellesareal inkludert boder og kjeller og utvendig f.eks bakgården.
- Bestilt spesiell type lås for porten i bakgården slik at kun boere kunne åpne låsen ved sine systemnøkkel.
- Bestilt ny dør i vår lokal som er leid til Grimbakeri per i dag.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

- Maling av verandaer i hver etasje.
- Installasjon av overvåkningskamera ved inngangen og bakgården.
- Generell kontroll av alle dører og vinduer i hver etasje med sikt etter defekt.
- Bytte inngangsdør til blokka fra bakgården siden døren.

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne overnevnte punkter.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett er utlyst. Meldefrist for interesse er innen klokken 14:00, 22.10.2025.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 898 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 6 i Marvikv 9
Borettslaget med orgnr. 953031884

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/898:

05.01.1967 - Dokumentnr: 111 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.11.1977 - Dokumentnr: 11977 - Erklæring/avtale
vedr. åpning i vegg

13.10.1992 - Dokumentnr: 11386 - Rettighet

Rettighetshaver: Espebu Kjell

Født: 21/12-1947

Rettighetshaver: Rogstad Th Eftf Kjell Espebu

Org.nr: 953 079 976

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

ÅRLIG LEIE KR 23.688,-

REGULERING AV LEIEN

LEIETID: 5 ÅR
RETT TIL FORNYELSE
FREMLEIE IKKE TILLATT UTEN UTLEIERS SAMTYKKE
RETT TIL PANTSETTELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:898 F

09.02.1993 - Dokumentnr: 1668 - Rettighet
Rettighetshaver: Johansen Lyder Vatne
Født: 07/08-1957
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 5 ÅR, M/ RETT TIL FORNYELSE
ÅRLIG LEIE: KR. 25.452,-
BESTM. VEDR. REGULERING AV LEIEN
FREMLEIE IKKE TILLATT UTEN SAMTYKKE FRA UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:898 F

26.10.1999 - Dokumentnr: 16945 - Leie av næringslokale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/10-1999
Leie: NOK 30 360 pr. år
Rettighetshaver: Grim Bakeri Og Konditori AS
Org.nr: 981 122 283
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:898 F

06.06.2006 - Dokumentnr: 11830 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

16.02.1961 - Dokumentnr: 962 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1637882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:898

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Marviksveien 9 hybelhus datert 07.10.1961.

Det er utstedt ferdigattest for Fasadeendring datert 19.08.2014.

Det er utstedt ferdigattest for Bruksendring til take away-restaurant datert 06.03.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1961.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 490 000 (Prisantydning)

192 811 (Andel av fellesgjeld)

1 682 811 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 373 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 700 273 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 703 073 (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 9 562

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende kr. 29.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

766 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

2 500 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk. Kun betalt for 1

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 86 201,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

23.10.2025











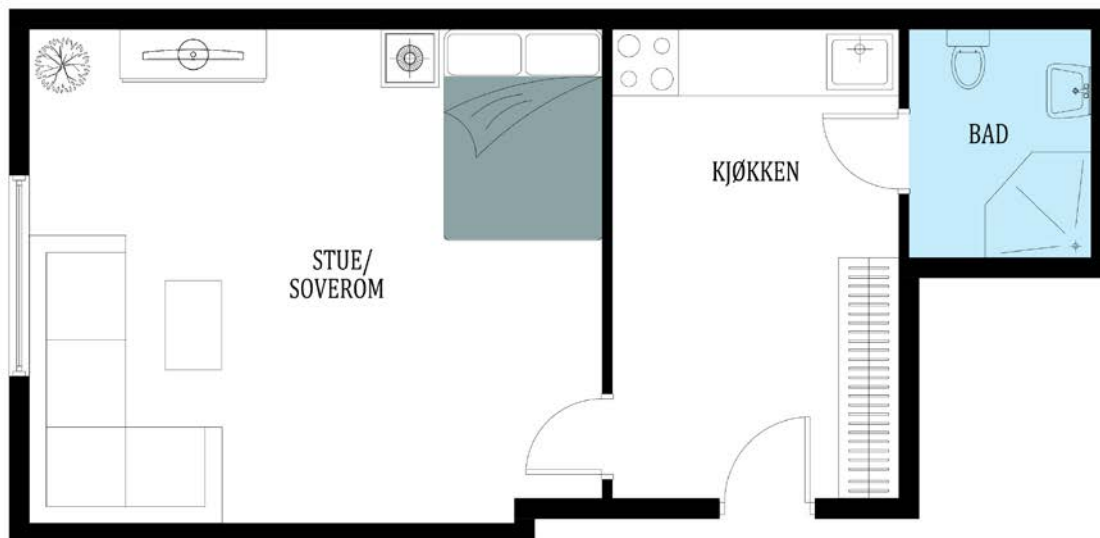












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Marviksveien 9, 4631 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 gnr. 152, bnr. 898
 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2582

Referansenummer: PZ5426

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Mindre skjevheter er målt, innenfor gjeldende standard.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdør av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 40 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

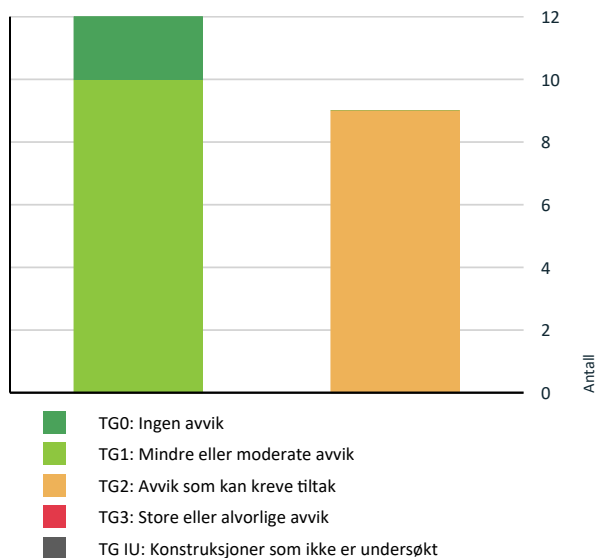
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 21.10.2025 Klokka 08.30

Det var skyer og 10 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Mindre skjevheter er målt, innenfor gjeldende standard.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avzug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avzug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdør av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent årgang, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

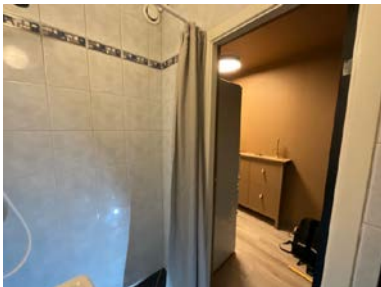
Det er flere sprekke i flisene, både ned i dusjen og oppe langs taket.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

For å lukke avviket må flisene byttes.

Høy alder og ukjent løsning med tanke på membran og tetting tilsier at det bør gjøres tiltak før skader oppstår.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sluken er ikke plassert i dusjsonen, dette gjør at det vil kunne renne vann ut på gulvet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



Kant for å lede vann mot sluken.



Flere knekte fliser på gulvet.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenet bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 40 liter.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent, foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen dokumentasjon tilgjengelig på befaring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektroaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

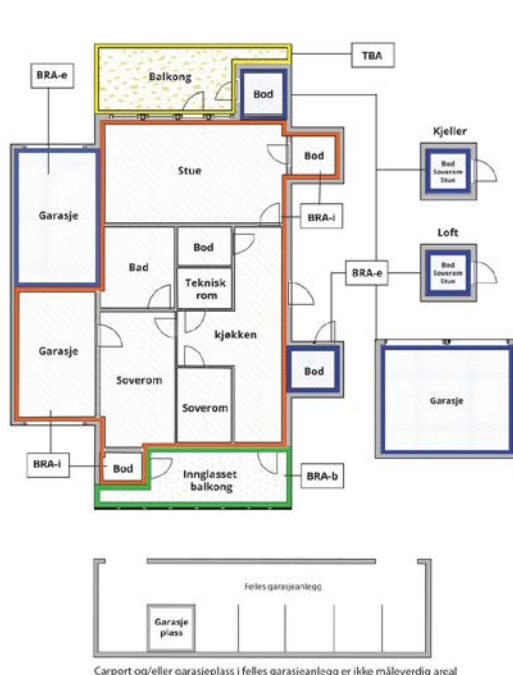
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	24			24	
SUM	24				
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	24	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	898		0	965.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Marviksveien 9

Hjemmelshaver

Marvikv 9 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MARVIKV 9 BORETTSLAGET	953031884			Meland Oline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	22.10.2025		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 nedslitting 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/PZ5426>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250456	

Selger 1 navn
Oline Meland

Gateadresse	
Marviksveien 9	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250456

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

Beskrivelse

Jeg observerte for et år eller to siden at det var vann rundt på gulvet i kjelleren. Jeg tenkte da at det hadde vært en lekkasje eller noe galt. Mer enn dette har jeg ikke kjennskap til, da jeg antar dette ansvaret ligger hos vaktmester.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Jeg vet det har vært noe diskusjon vedrørende drift i underetasjen. Jeg har brukt lite tid i leiligheten den siste tiden, så jeg er ikke oppdatert, men jeg har forstått det som at styret og beboerne diskuterer servering i en restaurant i underetasjen - og hvorvidt dette kan påvirke trivselen til beboerne.

- 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

Jeg tror det er diskutert å fornye inngangspartiet, blant annet.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250456

Tilleggskommentar

Jeg har svart ut fra den kunnskapen jeg har. Flere punkter har jeg sagt nei på, fordi jeg virkelig ikke vet.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250456

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oline Meland	99f53a53c668e7e79d725 53af4ee31903ba142cd	14.10.2025 08:56:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250456

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 13.10.25 Side 1 av 2

BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9	V ³ r ref.:	20/6	Fjdselsdato eier:	05.04.1998
Marviksveien 9	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Oline Meland		
Organisasjonsnr: 953 031 884	Andelsnr:	6		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 3 075

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 225
	Vedlikehold	100
	AVDRAG FELLESL; N	522
	Renter fellesl ³ n	732
Tilleggsytelser:	Canal Digital TV/Internett	496

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	3 071
Felleskostnader:	Driftskostnader	1 225	
	Vedlikehold	100	
	AVDRAG FELLESL; N	539	
	Renter fellesl ³ n	701	
Tilleggsytelser:	Canal Digital TV/Internett	506	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	192 811	Gjeld siste ³ rsoppg.:	195 876
Klient ajourf. l ³ n:	12 532 747	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 731 986

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11525772, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.10.2025: 4.52% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 13.10.2025: 12 532 747

Andel av saldo: 192 811

Første termin: 30.06.2015Første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2044)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Masood Ahmad Ansari

Adresse: Marvikveien 9

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 94975293

E-post: borettslaget.marviksveien.9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.10.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 279	Gjeld:	195 876	Andre inntekter:	477
		Utgifter:	9 162		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 500
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	00006

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 152/898

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 13.10.25 Side 2 av 2

BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9	V ³ r ref.:	20/6	Fjdselsdato eier:	05.04.1998
Marviksveien 9	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Oline Meland		
Organisasjonsnr:	953 031 884			

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588166

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Vedtekter

for Marvikveien 9 borettslag org nr 953031884

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 17.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Marvikveien 9 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av minst 3 medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



TT-TEKNIKK

DRIFTS OG RENHOLDSINSTRUKS

For rehabiliterte avløpsrør og sluk

RØR:

Generelt kan rørene benyttes som før, men følgende forholdsregler anbefales:

- Ikke hell store mengder kokende vann i avløpet (max 10 liter).
- Benytt kun ferdigblandede milde avløpsåpnere. For eksempel Jif avløpsåpner som man får kjøpt i vanlige matbutikker, eller andre varianter som man får kjøpt i en rørleggerforretning.
- Staking anbefales foran sterke avløpsåpnere.
- Ved avløpsstopp:

Vanlig høytrykksrens med vann, max trykk 250 BAR.

Ikke benytt kjettingdyser!

KAPPING AV RØR:

Det anbefales å benytte autorisert rørlegger. Avløpsanlegg som er rehabilitert med strømeutforing kappes (bajonettsag) og skjøtes som vanlig, det bør pensles epoxy rundt for å forsegle enden på det som er kappet ut slik at det ikke kan trekke inn spillvann mellom utforingen og eksisterende rør, dette kan koordineres direkte med oss med noen dager varsel.

VEGGHENGTT TOALETT:

Hvor det skal monteres vegghengte toaletter trengs kun en toalettuffe/overgangsmuffe for overgang mellom avslutningen på utforingen og det nye avløpet fra toalettet.



TT-TEKNIKK

DRIFTS OG RENHOLDSINSTRUKS **For rehabiliterte avløpsrør og sluk**

FOR DE SOM SKAL REHABILITERE BADENE IHT. **VÅTROMSNORM ETTER RØRFORNYINGEN AV** **AVLØPSRØRENE:**

For en eventuelt senere våtromsrehabilitering av deres bad trengs det en klemring for å feste membranen. Dette for at baderommet skal møte kravene i våtromsnormen.

Dette er en klemring som leveres fra Blücher Norge.

Montering anbefales utført gjort av autorisert rørlegger, eller autorisert membranlegger ref; våtromsnormen. Generelt vil vi bemerke at det før er lagt inn membran på deres baderom, anbefales å dusje i lukket dusjkabinett. Viser det seg at de rehabiliterte slukene må løftes i forhold til en eventuell påstøp så kan dette koordineres direkte med oss med noen dager varsel.

Evt. Spørsmål kan stilles til TT-Teknikk AS på tlf: 02490

Pungvannlås til sluk bør renses ca hver 3 mnd ved normalt bruk, er eksempelvis dusjen i bruk opp til 4-5 ganger daglig, er det selvfølgelig naturlig å rense vannlåsen noe oftere. Pakninger til denne bør smøres før den settes ned i sluket. Dette for at den lett skal kunne taes opp.

HUSORDENSREGLER I MARVIKSVEIEN 9

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at disse skal sikre andelseierne ro, orden og hygge i hjemmet.

Generelle bestemmelser

Hver leilighet skal grunnet sin beskjedne størrelse kun beboes av en person.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg mellom kl. 22.00 og 08.00 er ikke tillatt.

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Vis hensyn til de andre beboere, siden det er noe lytt i blokken.

Skulle det oppstå noe skade eller lekkasje, meld fra til vaktmester straks!

Skulle noen låses ute, vil vaktmester eller en i styret være behjelpelig med å låse opp mot en godtgjørelse (Dagspris: 150,- og natt 300,-). Se informasjonstavlen for kontaktpersoner.

Det er ikke tillatt med dyrehold.

Det er ikke tillatt å sette opp ting på eiendommen som er synlig for andre andelseiere i borettslaget uten samtykke fra styret.

Samtlige andelseiere skal ha to nøkler til leiligheten og postkassen. Tap av nøkler bekostes av den enkelte andelseier. Ved salg skal disse nøklene følge med.

Sjener ikke naboer med risting av tøy i oppgangen eller fellesbalkonger. Dette må gjøres i bakgården.

Plassering av sykler kan settes i eget rom eller kjeller, eller i sykkelstativ i bakgården og foran blokken.

SØPPEL

Avlevering av søppel skal skje i egne beholdere i bakgården. Den enkelte andelseier skal sortere søppel i de respektive dunker.

GRØNN DUNK: papir og papp BRUN DUNK: Matavfall (egne poser) GRÅ DUNK: Restavfall

VEND!

Felles balkong i hver etasje

Det er en felles balkong i hver etasje. Alle har ansvar for denne, slik at det ikke blir en oppsamlingsplass. Det skal ikke være rekvisitter der etter at andelseieren har forlatt denne.

Oppbevaringsrom i hver etasje

I hver etasje er det et felles oppbevaringsrom med et eget skap. Dette rengjøres av byrå. Det må ikke luftes gjennom dette rommet. I dette rommet er det klessnorer for tørking av tøy.

Bod i kjeller

Det medfølger en bod i kjeller til hver leilighet. Bodene har den enkelte andelseier ansvar for med hensyn til rengjøring og orden. Her kan det plasseres egne ting. Egen hengelås må anskaffes.

Fellesvaskeri

Det er et fellesvaskeri i kjelleren. I fellesvaskeriet skal døren alltid være låst. Dette kan benyttes når det passer den enkelte andelseieren. Det brukes egne poletter i vaskemaskin og tørketrommel. Polettene koster kr. 20,- per stykk. Polettene selges på kiosken i Marviksveien 9. Åpningstidene finnes på blokkens informasjonstavle. Utvendig tørkeplass er i bakgården.

Tørkebalkong

Det er en tørkebalkong ute i heis-/trappegangen (mot bakgården). Denne balkongen er kun til tørking av tøy. Det skal heller ikke luftes gjennom denne døren.

Kabel TV

Borettslaget er tilkoblet Canal Digital kabel TV. Grunnabonnementet er inkludert i husleien. Ønsker andelseieren å ha et større abonnement, må tillegget betales av den enkelte.

Brannsikring

Det er en felles brannslange midt i gangen i hver etasje. Det skal være en røykvarsler i hver leilighet. Det anbefales at hver enkelt andelseier har et lite pulverapparat i sin leilighet.

Fremleie

Borettslaget ønsker at alle som bor i blokken også er andelseier. Dette begrunnes med at en andelseier gjerne tar mer vare på sin leilighet enn en som leier. Skulle det være nødvendig med fremleie, må dette søkes om til styret i borettslaget.

Forandring av leilighet

Skal du som andelseier forandre leiligheten, må du søke styret om dette. Saker og klager som skal fremmes gjennom styret må leveres skriftlig og signeres. Disse legges i styrets postkasse. På generalforsamlingen i 2010 ble det bestemt at styret skal gi skriftlig tilbakemelding når en sak eller en klage er mottatt.

Vedtatt på borettslagets generalforsamling 26.04.2000.

Borettslaget Marvikveien 9

Til andelseierne og leietakerne

Kristiansand, 06.09.2011

Styret har oppdatert husordensreglene fra generalforsamlingen i 2000. Hensikten med disse er å gi felles retningslinjer som sikrer et godt bomiljø. Reglene tar utgangspunkt i alminnelig ro og orden. Vi benytter anledningen til å presisere noen av emnene.

Fra husordensreglene #1:

«Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg mellom kl. 22.00 og 08.00 er ikke tillatt. Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Vis hensyn til de andre beboere, siden det er noe lytt i blokken».

Det gjelder også i helger og ferier. Med 66 leiligheter i blokken er det ikke usannsynlig at noen jobber skift eller turnus. Det betyr jobb i helger, ferietid eller på helligdager. Som nevnt, vis hensyn.

Fra husordensreglene #2:

«Det er ikke tillatt å sette opp ting på eiendommen som er synlig for andre andelseiere i borettslaget uten samtykke fra styret».

Med «eiendommen» menes fellesarealene, altså gang, balkong og oppbevaringsrom i hver etasje, trappeoppgang og kjeller, på utsiden etc. Det gjelder ting som monteres, plasseres på gulv etc.

Fra husordensreglene #3:

«Avlevering av søppel skal skje i egne beholdere i bakgården. Den enkelte andelseier skal sortere søppel i de respektive dunker».

Søppelposer må ikke plasseres i gangen eller andre steder før de tas ned til dunkene. Beholderne for restavfall må heller ikke fylles med store gjenstander, det er ditt ansvar å levere dem på mottak. Pappkasser brettes eller trampes flate før de legges i pappkasser. Plastposer skal kastes i restavfallet. Vaktmester har hatt en del unødig arbeid i det siste med å rydde opp og sortere i søppeldunkene før de kan settes ut til tømming. I tillegg flyter gjerne søpla rundt i bakgården dersom lokkene ikke kan lukkes. Det er uhygienisk og ser ikke tiltalende ut.

Uhell skjer. Men om søppelposen lekker og det renner avfall ut på gulvet i fellesarealene, eller om en beboer eller gjest kaster opp i fellesarealene - ta ansvar og gjør rent etter deg!

Fra husordensreglene #4:

«Skulle det være nødvendig med fremleie, må dette søkes om til styret i borettslaget».

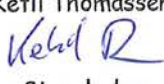
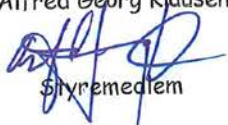
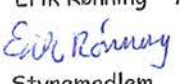
Styret har en egen kontrakt som må brukes når det søkes om fremleie. Ta kontakt om du skal leie ut.

Dersom du finner grunn til å klage:

Det er positivt om det går an å si ifra om støy eller andre forhold, slik at det ordner seg på stedet. Ønsker du av forskjellige grunner å avstå fra å ta personlig kontakt med den det gjelder, kontakter du styret. Dersom et forhold ikke bedrer seg, har du anledning til å levere en skriftlig klage. Denne bør være så konkret som mulig; hva har skjedd, når skjedde det etc. Klagen signeres. Om det er flere vitner, be dem også om å signere. NB: Vi bruker ikke ditt navn når vi skriver til den det klages på.

Dersom du får en skriftlig klage fra styret

er det grunn til å ta denne alvorlig. Ved 3. skriftlige klage sies boforholdet opp.

Ketil Thomassen	Alfred Georg Klausen	Erik Rønning	Mathias Svindland	Mia-Marlena Nordstokke
				
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Innkalling til ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

Tirsdag 21.05.2024 Kl: 17:00
Radisson Caledonien

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Dette året valgte styret å invitere representanter fra Sørlandet boligbyggelag. Styreleder Masood Ansari skal også delta i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Audun Narvestad, SØBO velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Styreleder Masood Ansari velges til å være protokollfører.

Forslag til vedtak: Styreleder Masood Ansari velges til å være protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styremedlem Pieor renato Moreno velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Styremedlem Pieor renato Moreno velges til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 95000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5.

Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Masood Ahmad Ansari
Styremedlem, Piero Renato Moreno
Styremedlem, Faisal Khajezadeh

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Masood Ansari stiller til valg i år for neste 2 år.

Forslag til vedtak: Masood Ansari gjenvelges som styreleder for 2 år til 2026

5.2 Valg av styremedlemmer

1. Piero Moreno Renato er ikke på valg og har ett år igjen av perioden

2. Faisal Khajezadeh går til valg i år.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Faisal Khajezadeh velges til å fortsette 2 år til 2026.

Styremedlem Piero Moreno Rento er ikke på valg, og fortsetter til 2025.

5.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 2023

BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Masood Ahmad Ansari, Marvikveien 9
Styremedlem, Faisal Khajehzadeh, Harriet Backers vei 40
Styremedlem, Piero Renato Moreno, Marviksveien 9

Styrets arbeid i 2023

Året 2023 var et kjempe utfordrende år for styret. Vi har tatt grep i mange ting som var viktig for våre beboere i blokken.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

I løpet av året 2023 har styret utført følgende oppgaver.

1. Endret byttet bredbånd + TV fra telenor til Telia mot bedre vilkår og pakkeløsning pluss fiber kabler i hver etasje.
2. Nye ringeknapper med innganger ved hver etasje og hovedinngangen. Bestillingen og installasjon ble utført av TRATEC
3. Årskontroll på nødlys i fellesarealer. Bestillingen og installasjon ble utført av TRATEC.
4. Ordnet lys i 9 tallet ved blokka.
5. Holdt en grundig og total vedlike holdt av hele blokke både innvendig i fellesareal inkludert boder og kjeller og utvendig f.eks bakgården.
6. Bestilt ny dør i vår lokal som er leid til Grimbakeri per idag.
7. Bestilt spesiell type lås for porten i bakgården slik at kun boere kunne åpne låsen ved sine systemnøkkel.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne

Prosjekter som kan utføres ut dette året vil være følgende:

1. maling av verandaer i hver etasje.
2. installasjon av overvåkningskamera ved inngangen og bakgården.
3. Generell kontroll av alle dører og vinduer i hver etasje med sikt etter defekt.
4. Bytte inngangsdør til blokka fra bakgården siden døren.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

Resultatrapport klient 20 BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		817 924	816 924	816 924	818 124
Inndekning av renter		421 915	261 170	238 919	508 972
Inndekning av ord. avdrag		439 270	499 460	507 356	411 832
Innbetalt kabel TV		334 363	304 776	328 500	345 000
Leieinntekt lokaler		663 417	661 640	661 640	704 196
Vaskeri inntekter		5 136	9 638	12 000	12 000
Vedlikeholdsfond		78 000	78 000	78 000	78 000
Sum inntekter		2 760 025	2 631 608	2 643 339	2 878 124
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	12 813	11 938	12 500	13 500
Styrehonorar	2	95 000	95 000	95 000	95 000
Forretningsførerhonorar		120 675	120 675	123 000	123 000
Kontingent boligbyggelag		17 500	14 600	18 250	18 250
Andre tjenester	3	21 000	0	0	0
Lønn	4	48 602	49 945	49 945	51 781
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	34 261	34 665	34 665	34 665
Vedlikehold/serviceavtaler	5	292 120	146 704	318 908	180 404
Kabel-tv		340 783	308 838	328 500	345 000
Forsikring		201 311	173 563	173 376	211 000
Kommunale avgifter		647 225	577 379	602 000	717 600
Strøm		66 686	15 211	40 000	60 000
Renhold, fellesareal		67 019	62 547	65 200	71 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		382	4 651	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		913	913	913	913
Telefon og porto		0	1 469	3 525	3 525
Andre driftsutgifter	6	14 690	17 513	13 056	13 056
Avskrivninger		13 985	20 031	14 625	14 625
Sum driftskostnader		1 994 964	1 655 644	1 897 464	1 957 320
Driftsresultat		765 061	975 964	745 875	920 804
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 142	3 234	400	0
Rentekostnad		414 309	260 961	238 919	508 972
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-410 167	-257 728	-238 519	-508 972
Driftsresultat	7, 8	354 895	718 237	507 356	411 832
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-354 895	-718 237	507 356	411 832
Sum disponering av resultat		-354 895	-718 237	507 356	411 832

Balanserapport klient 20 BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	199 209	199 209
Bygninger	9, 10	1 607 800	1 607 800
Andre fellesanlegg	9, 10	0	544
Andre driftsmidler	9	31 102	44 544
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 838 111	1 852 096
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 351	9 572
Andre fordringer	11	305 483	288 054
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		737 521	774 788
Skattetrekkkonto, bundne midler		3 624	3 624
Sum omløpsmidler	7	1 061 979	1 076 038
SUM EIENDELER		2 900 091	2 928 135

Balanserapport klient 20 BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		-11 152 022	-11 152 022
i rets resultat		354 895	0
Sum egenkapital	8	-10 790 527	-11 145 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	13 111 276	13 532 184
Borettsinnskudd	10, 12	279 800	279 800
Sum langsiktig gjeld		13 391 076	13 811 984
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 733	20 946
Gjeld til forretningsfjører		0	140
Leverandørgjeld		261 573	229 841
Skyldig off. myndigheter		7 484	7 535
P³ Inpt Innn, honorarer og feriepenger		2 752	3 110
Sum kortsiktig gjeld	7	299 542	261 573
Sum gjeld		13 690 618	14 073 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 900 091	2 928 135

Sted: _____, dato: _____

Masood Ahmad Ansari
Styreleder

Faisal Khajehzadeh
Styremedlem

Piero Renato Moreno
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	12 813	11 938
Sum	12 813	11 938

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	95 000	95 000
Sum	95 000	95 000

Note 3 - Andre tjenester

Andre tjenester består av faktura fra NØ ringsmegleren ang utarbeidelse av kontrakt

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn	19 235	21 744
5150 OPPTJENTE FERIEPENG	2 751	3 109
5230 FRILØSJO OG BOLIG	126 000	126 000
5231 LEIEVERDIVAKTMESTERBOLIG	26 616	25 092
5290 MOTKONTO FOR GRUPPE 52	-126 000	-126 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	33 873	34 227
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG	388	438
Sum	82 863	84 611

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett 3 rsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til 3 ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0,-

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	29 024	25 588
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	5 536	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	43 139	20 968
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	120 012	27 706
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	51 575	72 442
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	15 127	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	2 631	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	25 077	0
Sum	292 120	146 704

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 613	1 797
7440 KONTINGENT NBBL	4 356	4 356
7720 GENERALFORSAMLING	3 100	5 100
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 621	3 988
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 272
Sum	14 690	17 513

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	814 466	597 644
i rets resultat	354 895	718 237
Tilbakeføring avskrivninger	13 985	20 031
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-420 908	-521 446
B. i rets endringer i disponible midler	-52 028	216 822

2023

2022

Note 7 - Disponible midler

C. Disponible midler UB	762 437	814 466
Omløpsmidler	1 061 979	1 076 038
- Kortsiktig gjeld	299 542	261 573
Disponible midler 31.12	762 437	814 466

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	6 600	6 600
Annen egenkapital 01.01	-11 152 022	-11 870 258
i rets resultat	354 895	718 237
Sum egenkapital 31.12	-10 790 527	-11 145 422

Note 9 - Anleggsmidler

	Sykelstativ	Vaskemaskin W565H Elektrolu	Bygninger	Tomter	Electrolux Tjrkettrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 250	54 063	1 607 800	199 209	53 319
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 250	54 063	1 607 800	199 209	53 319
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 250	54 063	0	0	22 216
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 607 800	199 209	31 103
i rets avskrivninger :	544	0	0	0	10 664
Anskaffelsesår :	2013	2017	1960	2006	2021
Antatt levetid i år :	10	5			5

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

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	13 391 076	13 811 984
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 807 009	1 807 553

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 Kr. 293.637,- Forskuddsbetalte kostnader k
 Kr 35,- Gebyr
 Kr 11.811,- Klare

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
L³ nenummer:	11525772
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	3.923 %
Betingelser:	Flytende rente 3,873% - Halvårlig
Beregnet innfridd:	31.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	13 783 000
L³ nesaldo 01.01:	13 532 184
Avdrag i perioden:	420 908
L³ nesaldo 31.12:	13 111 276

Note 12 - Pantegjeld

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 11525772	65	201 712	13 111 280

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

Resultat og balanse med noter for BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

Styreleder	Masood Ahmad Ansari (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Piero Renato Moreno (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Faisal Khajehzadeh (sign.)	02.05.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Marviksveien 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Marviksveien 9 som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

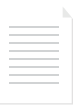
Kristiansand, 8. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

20 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-05-08 12:01



This document package contains:

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



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

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 tirsdag 21.05.2024 kl. 17:00 - Radisson Caledonien.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Dette året valgte styret å invitere representanter fra Sørlandet boligbyggelag. Styreleder Masood Ansari og styremedlem Piero Moreno Renato skal også delta i generalforsamlingen.

Vedtak:

Audun Narvestad ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styreleder Masood Ansari ble valgt til å være protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Sandra Antonisen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det var 3 tilstedeværende, ingen fullmakter, totalt 3 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4.

Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr 95000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Masood Ansari stiller til valg i år for neste 2 år.

Vedtak:

Masood Ansari ble gjenvalgt som styreleder for 2 år til 2026

5.2 Valg av styremedlemmer

1. Piero Moreno Renato er ikke på valg og har ett år igjen av perioden

2. Faisal Khajezadeh går til valg i år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Reidun Østerberg ble valgt for 2 år til 2026.

Styremedlem Piero Moreno Rento er ikke på valg, og fortsetter til 2025.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Audun Narvestad (sign.)	22.05.2024
Sekretær	Masood Ahmad Ansari (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Sandra Antonisen (sign.)	22.05.2024

Finneth

side 1 av 4

LEIEKONTRAKT

MELLOM

Th. Rogstad Eftf. Kjell Espebu
.....
(leietaker)

OG

MARVIKVEIEN 9 BRL.

Det er i dag inngått avtale om leie av lokaler i eiendommen....
..... g nr. 152... kr. 898... 1 etg.:.....
på følgende vilkår:

§1.

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:
Butikklokale 1. etg. + lagerlokale m/w.c. u. etg.
tilsammen.... 50,3 + 54,3 (kjeller). netto m².
Det vises for øvrig til vedlagte tegning som ansees som del av
denne kontrakt.

§2.

Leiesummen utgjør kr. 23688,- pr. år, som betales
forskuddsvis den 1. i hver måned med kr. 1974,-.

Leien skal reguleres med %-vis samme fordeling på leiligheter
og forretningslokaler.

Leien reguleres på bakgrunn av fremlagte budsjett/regnskap på
generalforsamling.

Endringer av leiebeløp skal gis med 1 måneds varsel.

§3.

Leieforholdet løper fra 1.10.92... og lokalene tas i bruk
den 1.8.92.

Leietaker erklærer at han har besiktiget lokalene, og
lokalene overtas i den stand de er ved besiktigelsen.

Leiekontrakten løper i 5 år fra inngåelsen med rett til
fornyelse.



Doknr: 11386 Tinglyst: 13.10.1992 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

side 2 av 4

§4.

Lokalene må ikke benyttes til konkurrerende virksomheter.

Skifte av bransje, overdragelse av forretningen eller forandring av firma er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

Dersom den virksomhet som drives i lokalene medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremie eller faste avgifter, plikter leietaker selv å betale forhøyelsen.

Lokalene må ikke brukes på en måte som medfører sjenanse for andre leietakere eller naboer.

§5.

Leietaker forplikter seg til å etterleve ordensregler fastsatt av utleier.

§6.

Framleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Framleie kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

§7.

Reklameskilt, lysreklame m.v., innredninger for solavskjerming, antenner o.l., må ikke settes opp uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

§8.

Leietaker er pliktig til å holde de leide lokaler vedlike, jfr. husleielovens §18. Vedlikeholdsplikten omfatter også ledninger og innretninger som hører til avløp og forsyninger med vann, varme og strøm til lampepunkter og stikkontakter, samt fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse. Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Oppfyller leietaker ikke denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning.

Utleier er ansvarlig for alt utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder snørydding og renhold av utvendig areal.

side 3 av 4

§9.

Leietaker plikter å holde de leide lokaler, samt eiendommen forøvrig, med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningspliktig for alle skader som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, slik som flyttefolk, betjening av varetransport eller liknende, samt framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

§10.

Borettslaget kan bare si opp leiekontrakten dersom andelseieren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelse er 1 måneds skriftlig varsel. Leietaker kan si opp leieavtalen med 6 måneders skriftlig varsel, og er ansvarlig for leien i samme tidsrom dersom ny leietaker ikke har meldt seg innen 6 måneder er gått.

§11.

Ved fraflytting skal leietaker tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med rene vindusruter og for øvrig i god håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leietaker bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Leietakers rettigheter til inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse, med det unntak som følger av husleielovens §38, 6.ledd. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre på leietakers bekostning.

Fast inventar, ledninger o.l. som nevnt ovenfor, skal likevel fjernes dersom utleier krever det. I så fall skal omkostningene herunder eventuelle reparasjoner, dekkes av leietaker.

§12.

Hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten dom etter tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9. Leietaker kan ikke sette fram motkrav på utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan han også kastes ut uten dom etter tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9.

Hvis leietaker ellers gjør seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, er utleier berettiget til å heve avtalen med øyeblikkelig virkning, og leietaker plikter da å flytte ut av de leide lokaler. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det utleier får inn ved eventuell ny utleie. Leietaker må også

side 4 av 4

betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av de leide lokaler i tilfelle fører med seg.

§13.

Særlige bestemmelser:

Leietaker har innbetalt kr ... *8.500,-* som et innskudd i forretningslokalet. Ved fraflytting forutsettes at innskuddet overtas av ny leietaker. Leietaker står fritt til å kunne selge forretningslokalet til den pris markedet er villig til å gi. Dog skal borettslaget har rett til å inntre i høyeste oppnåelige pris. I så fall må borettslaget gi melding herom innen 1 mnd.

§14.

Utleier godjenner at leietaker kan pantsette sitt inventar med driftstilbehør.

§15.

Undertegnede har vedtatt denne kontrakts bestemmelser, som bekreftes ved våre underskrifter. Husleielovens regler gjelder i den utstrekning leiekontrakten ikke bestemmer noe annet.

Nåværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer - ett eksemplar til hver av partene.

Kontrakten kan tinglyses på gnr. 152, bnr. 898.

Kristiansand, den. *1/10-92*

BØRETTSLAGET

Arnolf Kliggstveit Leder.
utleier

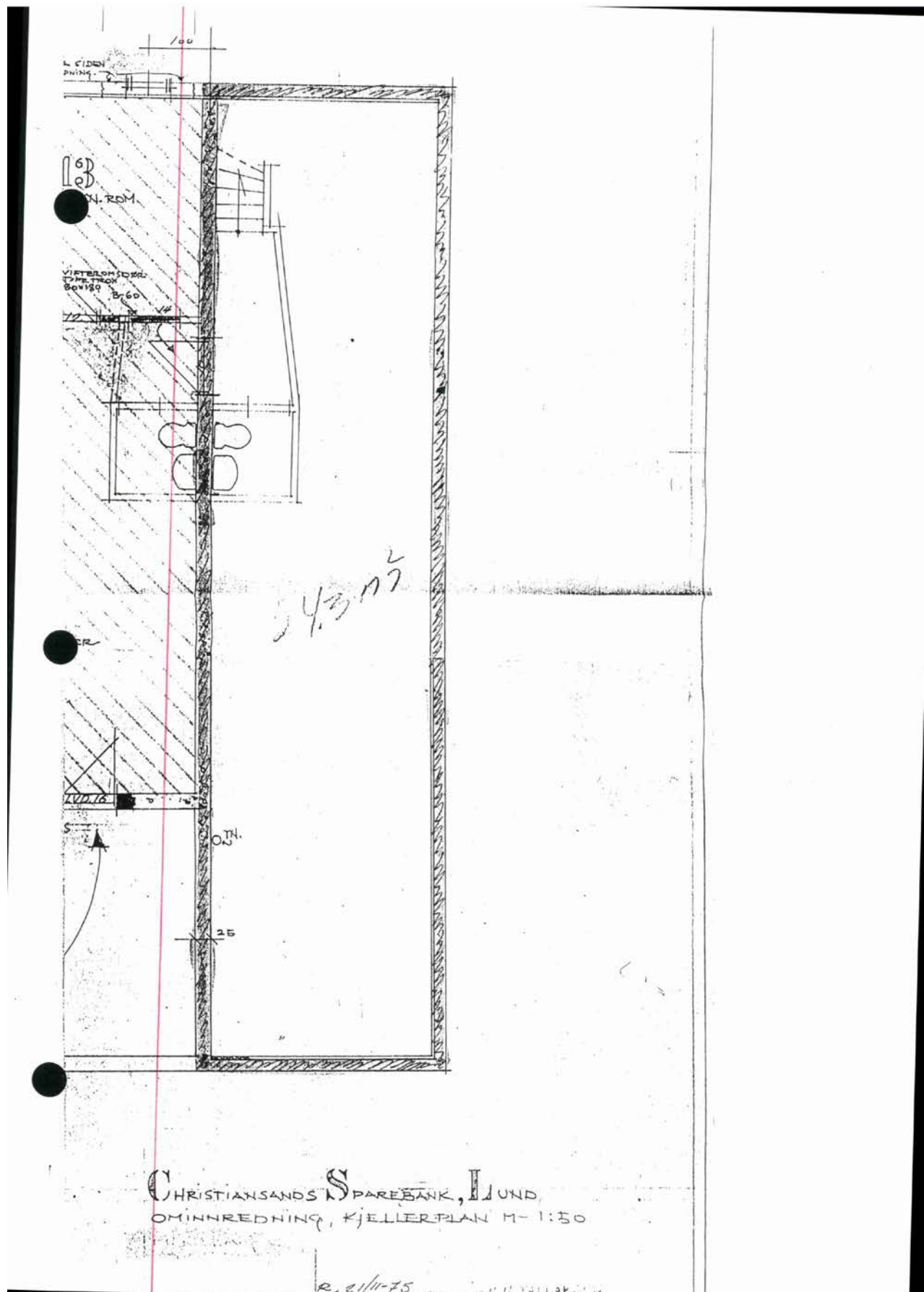
Jan A. Olsen
Styremedlem

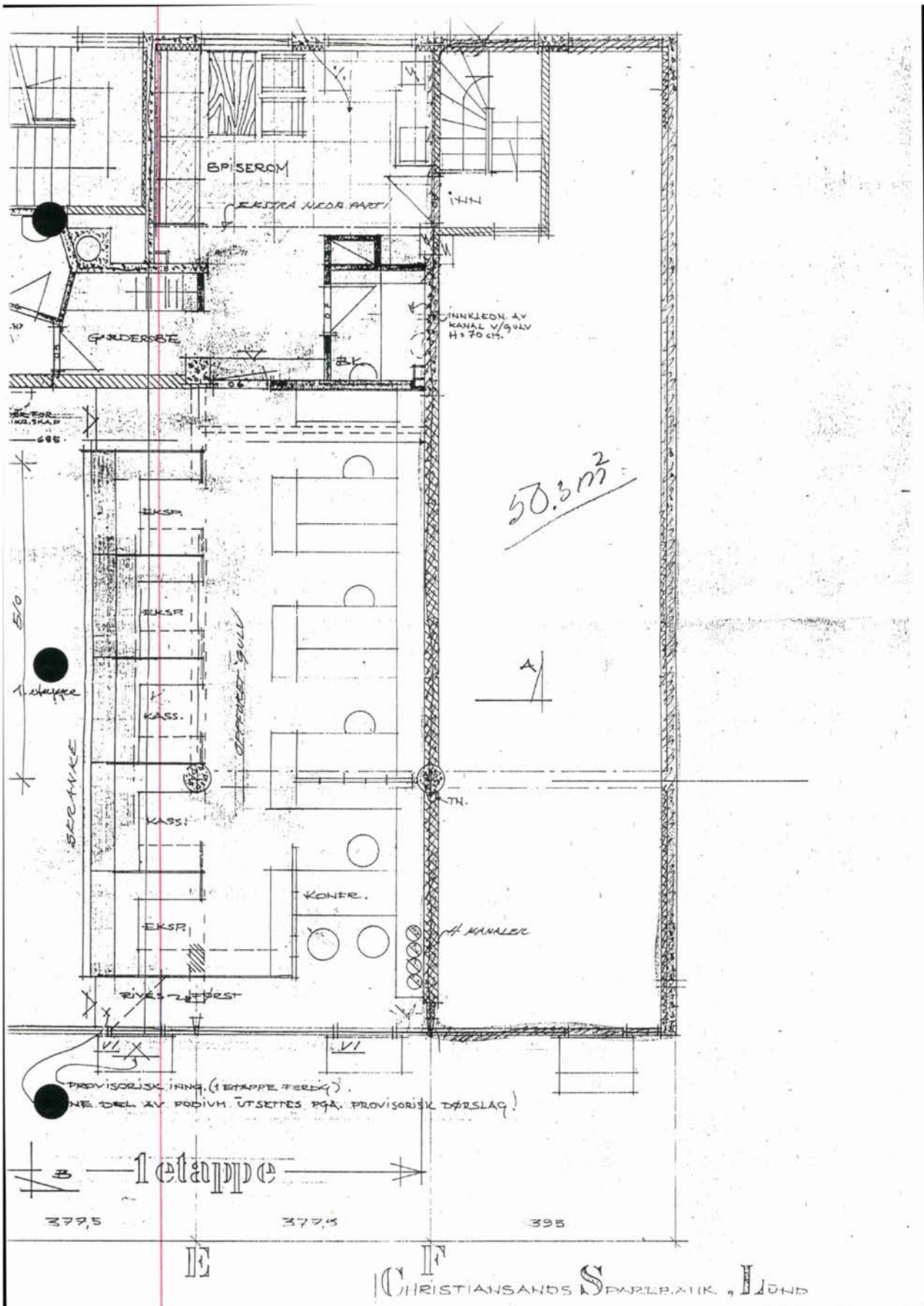
For

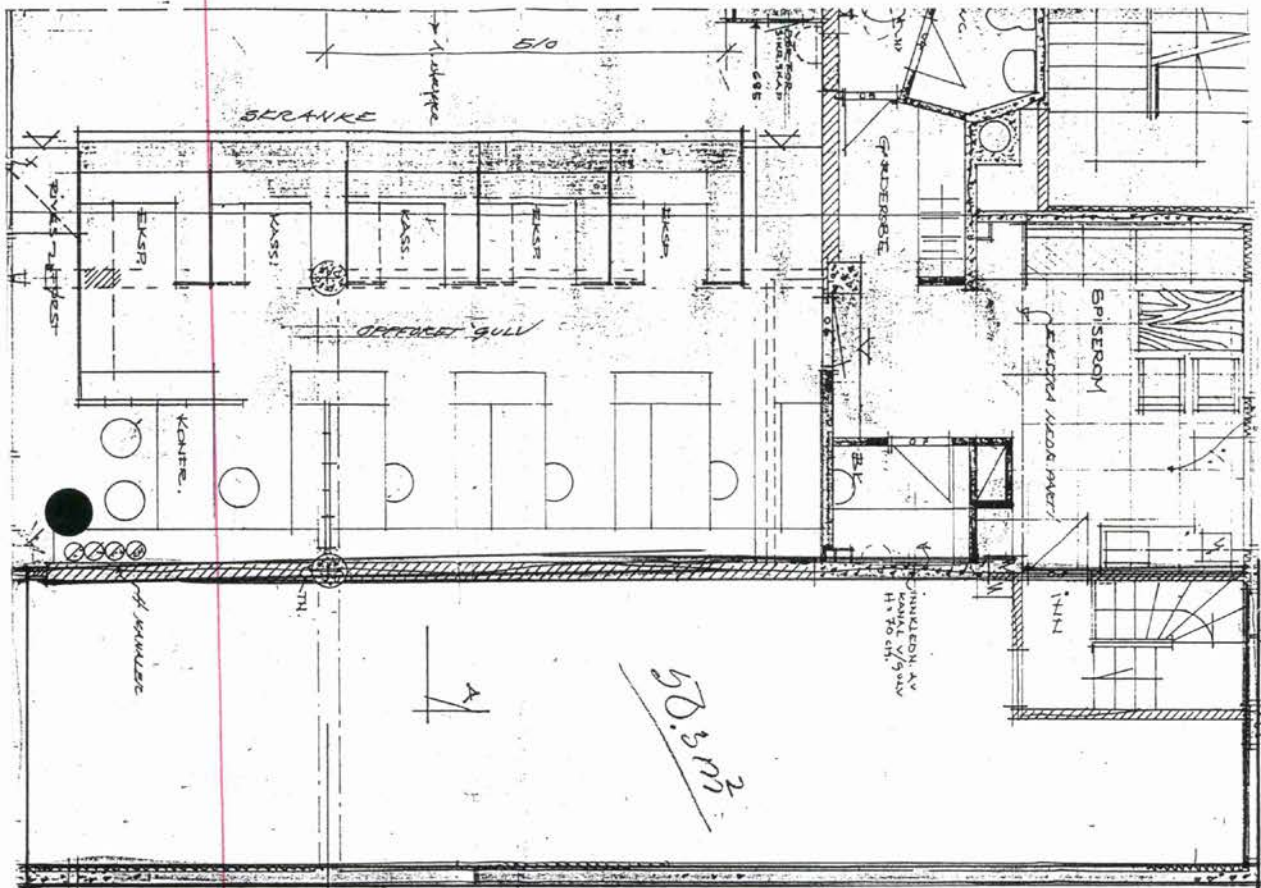
Kjell Espebu
leietaker

Lh. Rogstad Eftf.

Inneh.: Kjell Espebu
Marvikveien 9
4631 Kristiansand S.
Telefon 042 93181







1. etg.

side 1 av 4

LEIEKONTRAKT

MELLOM

Kjell Lyder Johansen
.....
(leietaker)

TINGLYST
09 FEB. 1993
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 168

OG

MARVIKVEIEN 9 BRL. 4/L

Det er i dag inngått avtale om leie av lokaler i eiendommen....
..MARVIKVEIEN 9....gar. 152. bnr. 898.....
på følgende vilkår:

§1.

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:

Hjornelokal med tilhørende kjeller.....
tilsammen 45,7 + 36,8 = 82,5 netto m².

Det vises for øvrig til vedlagte tegning som ansees som del av denne kontrakt.

§2.

Leiesummen utgjør kr. 25.452,- pr. år, som betales
forskuddsvis den 1. i hver måned med kr. 2.121,-.

Leien skal reguleres med %-vis samme fordeling på leiligheter
og forretningslokaler.

Leien reguleres på bakgrunn av fremlagte budsjett/regnskap på
generalforsamling.

Endringer av leiebeløp skal gis med 1 måneds varsel.

§3.

Leieforholdet løper fra 1/10.92 og lokalene tas i bruk
den 1. NOV. 1992.

Leietaker erklærer at han har besiktiget lokalene, og
lokalene overtas i den stand de er ved besiktigelsen.

Leiekontrakten løper i 5 år fra inngåelsen med rett til
fornyelse.



Doknr: 1668 Tinglyst: 09.02.1993 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

side 2 av 4

§4.

Lokalene må ikke benyttes til konkurrerende virksomheter.

Skifte av bransje, overdragelse av forretningen eller forandring av firma er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

Dersom den virksomhet som drives i lokalene medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremie eller faste avgifter, plikter leietaker selv å betale forhøyelsen.

Lokalene må ikke brukes på en måte som medfører sjenanse for andre leietakere eller naboer.

§5.

Leietaker forplikter seg til å etterleve ordensregler fastsatt av utleier.

§6.

Framleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Framleie kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

§7.

Reklameskilt, lysreklame m.v., innredninger for solavskjerming, antenner o.l., må ikke settes opp uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

§8.

Leietaker er pliktig til å holde de leide lokaler vedlike, jfr. husleielovens §18. Vedlikeholdsplikten omfatter også ledninger og innretninger som hører til avløp og forsyninger med vann, varme og strøm til lampepunkter og stikkontakter, samt fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse. Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Oppfyller leietaker ikke denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning.

Utleier er ansvarlig for alt utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder snørydding og renhold av utvendig areal.

side 3 av 4

§9.

Leietaker plikter å holde de leide lokaler, samt eiendommen forøvrig, med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningspliktig for alle skader som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, slik som flyttefolk, betjening av varetransport eller liknende, samt framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

§10.

Borettslaget kan bare si opp leiekontrakten dersom andelseieren gjør seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelse er 1 måneds skriftlig varsel. Leietaker kan si opp leieavtalen med 6 måneders skriftlig varsel, og er ansvarlig for leien i samme tidsrom dersom ny leietaker ikke har meldt seg innen 6 måneder er gått.

§11.

Ved fraflytting skal leietaker tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med rene vindusruter og for øvrig i god håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leietaker bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Leietakers rettigheter til inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse, med det unntak som følger av husleielovens §38, 6.ledd. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre på leietakers bekostning.

Fast inventar, ledninger o.l. som nevnt ovenfor, skal likevel fjernes dersom utleier krever det. I så fall skal omkostningene herunder eventuelle reparasjoner, dekkes av leietaker.

§12.

Hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten dom etter tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9. Leietaker kan ikke sette fram motkrav på utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan han også kastes ut uten dom etter tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 9.

Hvis leietaker ellers gjør seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, er utleier berettiget til å heve avtalen med øyeblikkelig virkning, og leietaker plikter da å flytte ut av de leide lokaler. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det utleier får inn ved eventuell ny utleie. Leietaker må også



side 4 av 4

betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av de leide lokaler i tilfelle fører med seg.

§13.

Særlige bestemmelser:

Leietaker har innbetalt kr som et innskudd i forretningslokalet. Ved fraflytting forutsettes at innskuddet overtas av ny leietaker. Leietaker står fritt til å kunne selge forretningslokalet til den pris markedet er villig til å gi. Dog skal borettslaget har rett til å inntre i høyeste oppnåelige pris. I så fall må borettslaget gi melding herom innen 1 mnd.

§14.

Utleier godjenner at leietaker kan pantsette sitt inventar med driftstilbehør.

§15.

Undertegnede har vedtatt denne kontrakts bestemmelser, som bekreftes ved våre underskrifter. Husleielovens regler gjelder i den utstrekning leiekontrakten ikke bestemmer noe annet.

Nåværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer - ett eksemplar til hver av partene.

Kontrakten kan tinglyses på gnr. 152, bnr. 898.

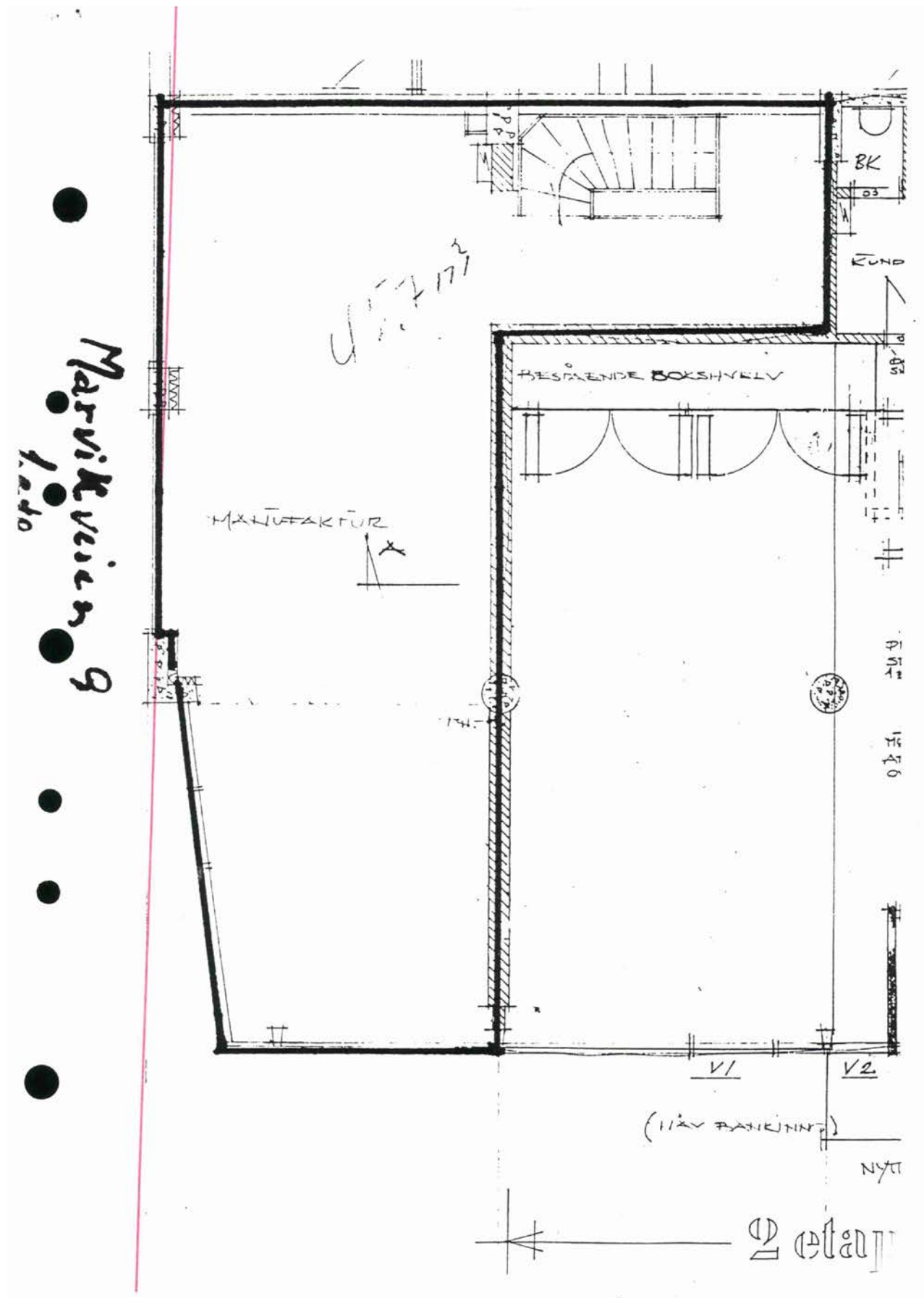
Kristiansand, den 7/10-92.

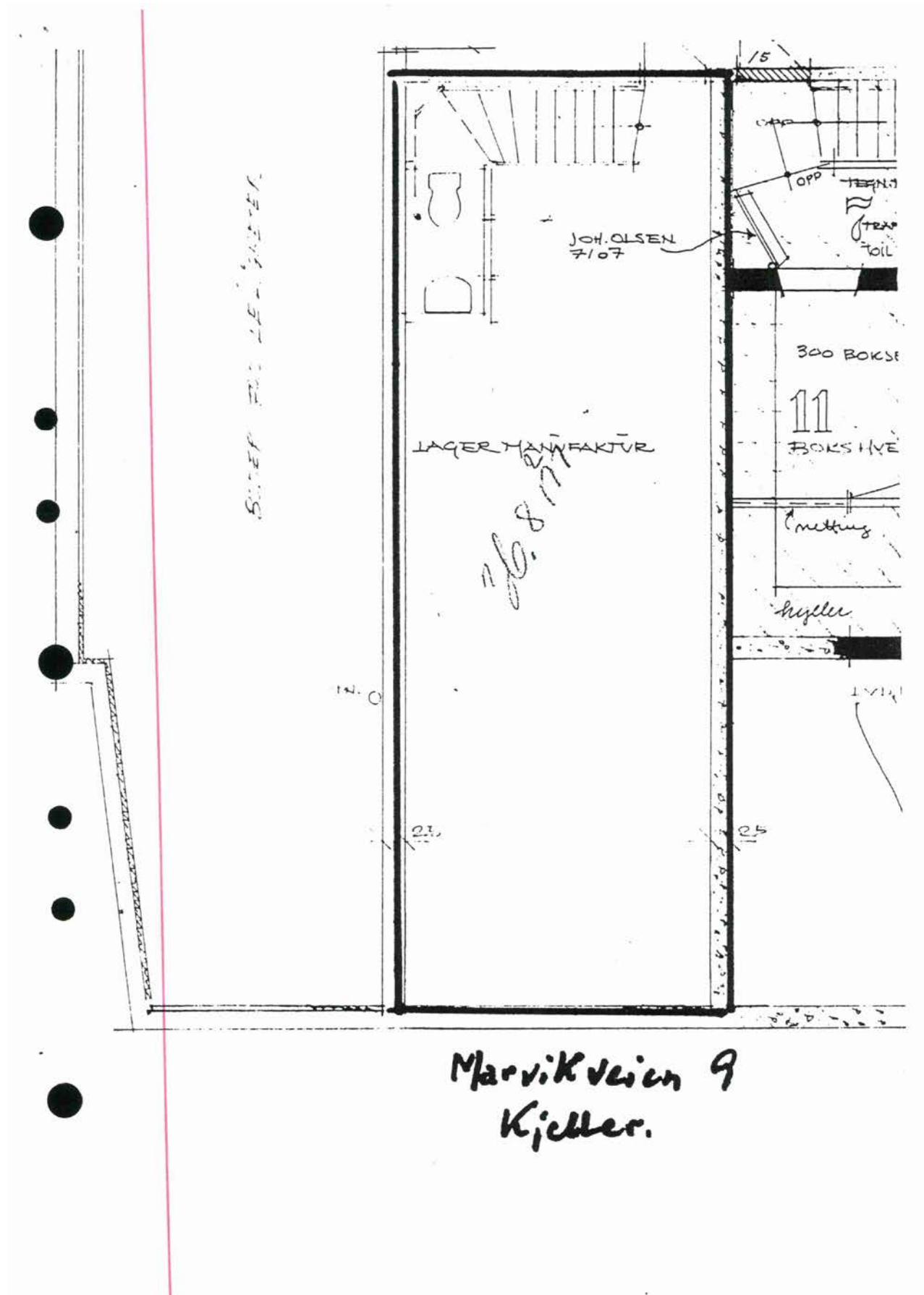
Borettslaget
Harvikveien 9 A/L

Arnold Ringstad
utleier

Gerd Lysfjansen
leietaker

Jon A. Malm







LEIEKONTRAKT

MELLOM

LATR INVEST AS

(leietakere)

OG

BRL. MARVIKVEIEN 9.

Doknr: 16945 Tinglyst: 26.10.1999 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det er i dag inngått avtale om leie av lokaler i eiendommen gnr. 152 bnr. 898, Marvikveien 9, Kristiansand, på følgende vilkår:

§1.

Leieforholdet omfatter følgende lokaler og ytre rom:

Butikklokale 1. Etg. + lagerlokale m/w.c. u. etg. tilsammen 100 20,6 (kjeller) netto m2.

Det vises forøvrig til vedlagte tegning som ansees som del av denne kontrakt.

§2.

Leiesummen utgjør kr 30.360,- pr. år, som betales forskuddsvis den 1. i hver måned med kr 2.530,-. Leien reguleres hvert år i samsvar med konsumprisindeksen, 1.gang 1/1-2001, og med basis i indeksen pr. 15.10.2000.

Endringer av leibeløp skal gis med 1 måneds varsel.

§3.

Leieforholdet løper fra 1/10-99 og lokalene tas i bruk den 1/10-99

Leietaker erklærer at han har besiktiget lokalene og lokalene overtas i den stand de er ved besiktigelsen.

Leiekontrakten løper i 5 år fra inngåelsen med rett til fornyelse. Dog forutsettes det at dersom leieforholdet ønskes fornyet tas leien opp til fornyet vurdering.

§4.

Lokalene skal brukes til bakeriutsalg og hva som hører inn herunder.

Lokalene må ikke benyttes til virksomhet som konkurrerer med andre butikker i eiendommen..

for. att.



Skifte av bransje, overdragelse av forretningen eller forandring av firma er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

Dersom den virksomhet som drives i lokalene medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremie eller faste avgifter, plikter leietaker selv å betale forhøyelsen.

Lokalene må ikke brukes på en måte som medfører sjenanse for andre leietakere eller naboer.

§5.

Leietaker forplikter seg til å etterleve ordensregler fastsatt av utleier.

§6.

Framleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

Framleie kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

§7.

Reklameskilt, lysreklame m.v., innredninger for solavskjerming, antenner o.l., må ikke settes opp uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

§8.

Leietaker er pliktig til å holde de leide lokaler vedlike, jfr. Husleielovens §18.

Vedlikeholdsplikten omfatter også ledninger og innretninger som hører til avløp og forsyninger med vann, varme og strøm til lampepunkter og stikkontakter, samt fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse. Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Oppfyller leietaker ikke denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning.

Utleier er ansvarlig for alt utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder snørydding og renhold av utvendig areal.

§9.

Leietaker plikter å holde de leide lokaler, samt eiendommen forøvrig, med tilbørlig aktsomhet, og blir erstatningspliktig for alle skader som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, slik som flyttefolk, betjening av varetransport eller liknende, samt framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.



§10.

Borettslaget kan bare si opp leiekontrakten dersom leietaker gjør seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelse er 1 måneds skriftlig varsel. Leietaker kan si opp leieavtalen med 6 måneders skriftlig varsel og er ansvarlig for leien i samme tidsrom dersom ny leietaker ikke har meldt seg innen 6 måneder er gått.

§11.

Ved fraflytting skal leietaker tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med rene vindusruter og for øvrig i god håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leietaker bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Leietakers rettigheter til inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse, med det unntak som følger av husleielovens §38, 6.ledd. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier utbedre på leietakers bekostning.

Fast inventar, ledninger o.l. som nevnt ovenfor, skal likevel fjernes dersom utleier krever det. I så fall skal omkostningene herunder eventuelle reparasjoner, dekkes av leietaker.

§12.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan utleier kreve utkastelse under tvang etter tvfbl. § 13-2, 3.ledd b.

Fraflytter ikke leietakeren når leietiden er ute, kan utleier kreve utkastelse under tvang etter tvfbl. § 13-2, 3.ledd b.

Leier kan i denne forbindelse ikke sette frem motkrav på utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Dersom leier går konkurs, det åpnes akkordforhandlinger - eller frivillig akkord, er dette å anse som mislighold som i tilfelle berettiger utleier til å heve leieavtalen med øyeblikkelig virkning.

§13.

Særlige bestemmelser:

Leietaker har innbetalt kr 10.800,- som et innskudd i forretningslokalet. Ved fraflytting forutsettes at innskuddet overtas av ny leietaker. Leietaker står fritt til å kunne selge forretningslokalet til den pris markedet er villig til å gi. Dog skal borettslaget ha rett til å inntre i høyeste oppnåelige pris. I så fall må borettslaget gi melding herom innen 1 mnd.

§14.

Utleier godkjenner at leietaker kan pantsette sitt inventar med driftstilbehør.



§15.

Undertegnede har vedtatt denne kontrakts bestemmelser, som bekreftes ved våre underskrifter. Husleielovens regler gjelder i den utstrekning leiekontrakten ikke bestemmer noe annet.

Nåværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer - ett eksemplar til hver av partene.

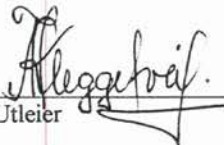
Kontrakten kan tinglyses på gnr. 152, bnr. 898.

§16.

Det henvises forøvrig til den nye tvangsfullbyrdelsesloven.

Kristiansand, den

Som utleier:
For Borettslaget
Marvikveien 9

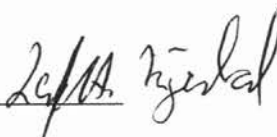

Utleier


Styremedlem

Som leier:

LATR INVEST AS


Leietaker

 
Leietaker

Marvikveien 9	GNE 152 BNE 898	Arkivboks
1959 Hybelhus - Statistiske beregninger		(S-45)
1960 Lysreklameanlegg "Kafe"		B-155
1959 Hybelhus	R-24 og B-170	
1960 Reklamer		B-197
1962 Bruk av kjellerrom	Utgår	U-15
1963 Oppsetting av reklameskilt "Sisu" og "Rose Mixture"		B-220
1960 Lysreklame - Sparebanken		B-223
1963 Reklameskilt (Willy Kittelsen)		B-223
1962 Lagerbod for Eftevaag	UT E	B-236
1965 Reklameskilt for Coca-Cola		B-305
1968 Inst. av fryserianlegg for leieboerne		B 385
1971 Forbedringsarbeider for Hybelstua Kafeteria		B 556
1975 Friluftskiosk for Televerket		57
1977 Reklameskilt for Helge Norheim		B 667
1975 Utvidelse for Chr.sands Sparebanks lokaler		B 667
1962 Lagerbod for A og Ø. Eftevaag		B 703
1978 Slettet erkjæring vdr. riving av lagerbod		B 703
1982 Fasadeledning for hybelhuset		B 845
1984		
Endring av baldakin for Christiansand Sparebank		B 1006 A-2

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 9,

Marvikveien

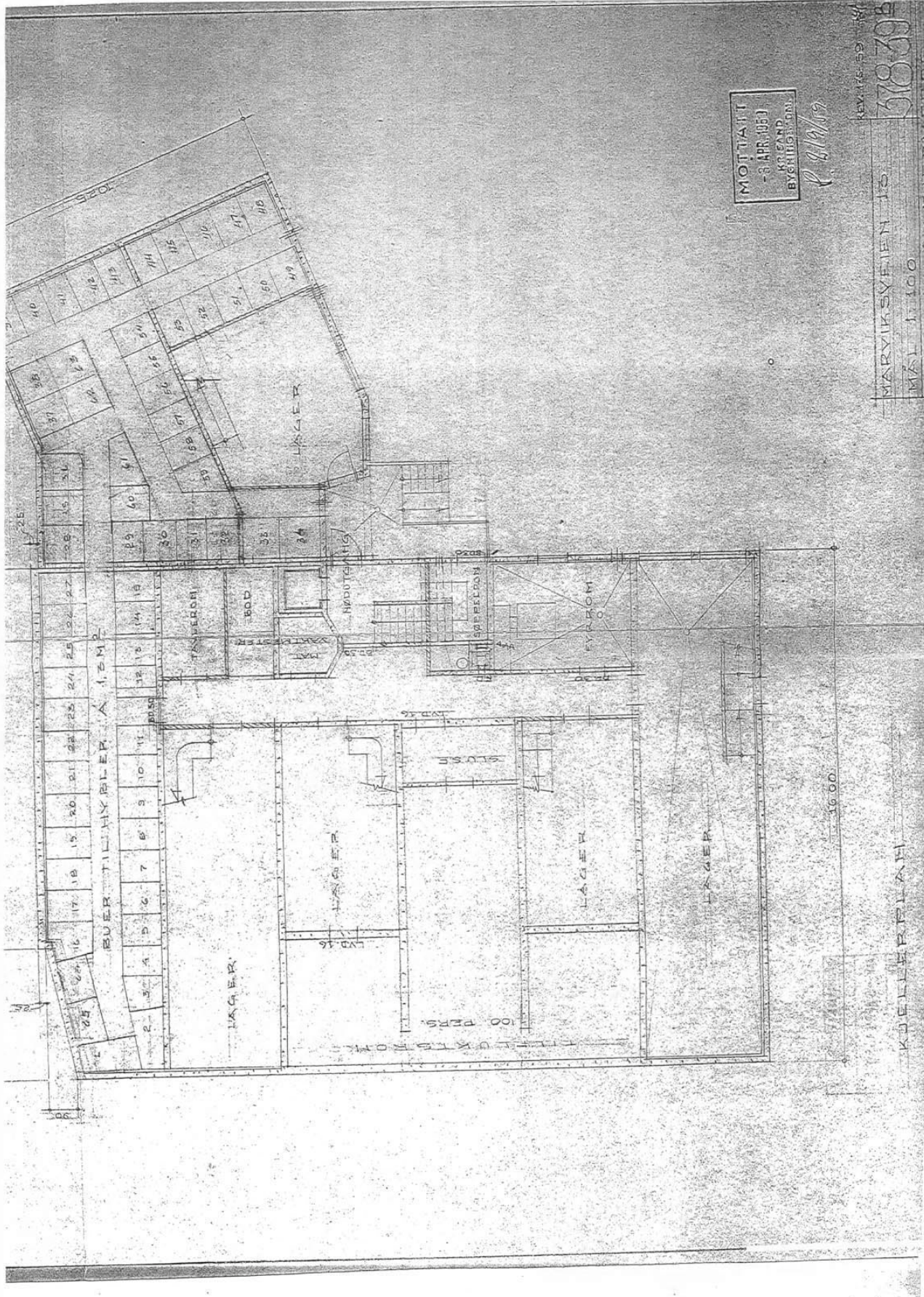
hybelhus

er lovmedholdig utført.

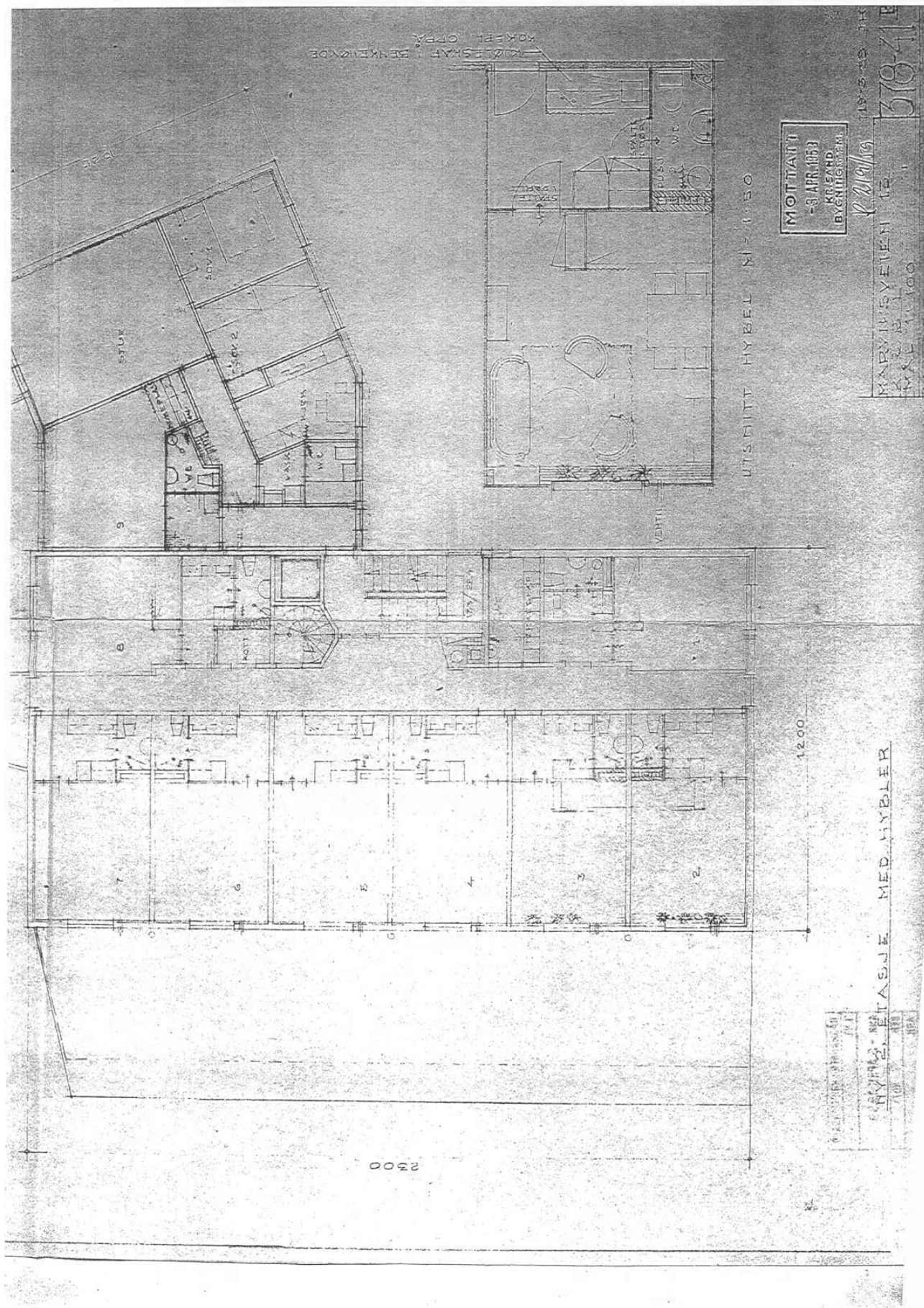
Kristiansand den 7. oktober 1961

John Simonsen

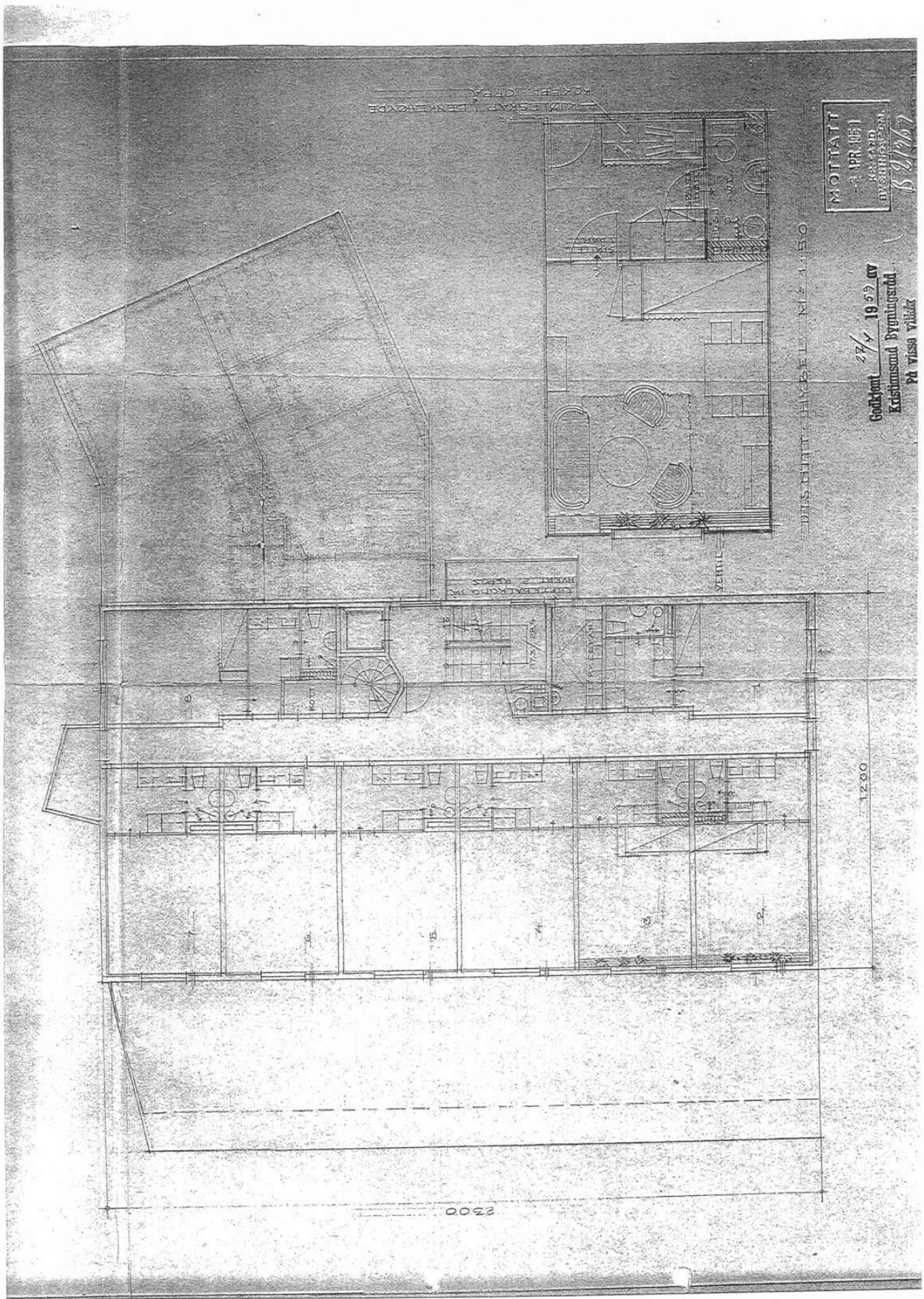
V. K. K.
bygningssjef



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100
 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



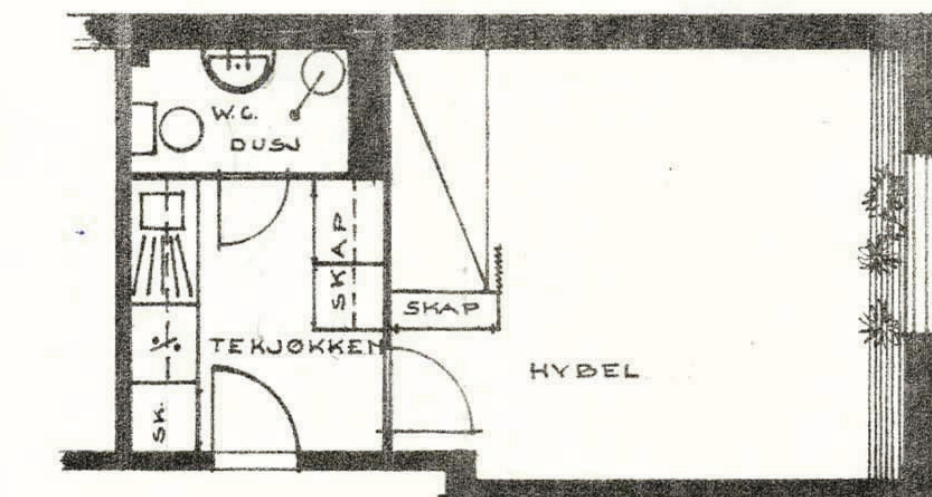
KUNSTSKOLEN I BERNHARDT
KUNSTSKOLEN I BERNHARDT

MOTTATT
- 3 APR. 1951
KUNSTSKOLEN
BYGNINGSDEL

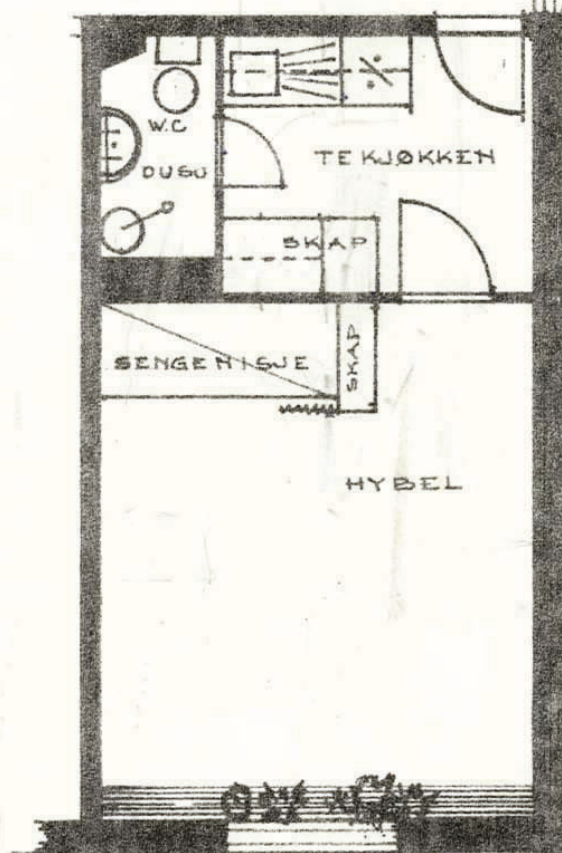
Godekendt 27/ 1952 av
Kunstskolen Bygningsdel
Pr. v. 1952

DISKUTTERINGEN NR 1.150

0 50 100
Plottet i størrelsesorden 1:1 er derne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



HYBEL - 2.
2 STK. PR. ETASJE



HYBEL 1.
6 STK. PR. ETASJE

ca 20 m² tilsvarende
Hjælp ca 4 " 2
Skulle ca 15 "

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

50

0



Sørlandet Boligbyggelag
Postboks 382
4664 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201309974-4 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 19.08.2014

FERDIGATTEST - MARVIKSVEIEN 9 - 152/898 - FASADEENDRING

Byggeplass:	Marviksveien 9	Eiendom:	152/898
Ansvarlig søker:	Sørlandet Boligbyggelag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Borettslaget Marviksveien 9 v/ Sørlandet Boligbyggelag	Adresse:	Rådhusgata 14, 4611 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/	Boligbygg på 5 etg eller mer	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for endring av fasade- og ventilasjonsanlegg slik det er beskrevet i tillatelse av 18.8.2014.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Kopi: Borettslaget Marviksveien 9 v/ Sørlandet Boligbyggelag, Rådhusgata 14, 4611 KRISTIANSTAD S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
André Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746



Sørlandet Boligbyggelag
Postboks 382
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201309974-3 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 18.08.2014

TILLATELSE - MARVIKSVEIEN 9 - 152/898 - FASADEENDRING

Byggeplass:	Marviksveien 9	Eiendom:	152/898
Ansvarlig søker:	Sørlandet Boligbyggelag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Borettslaget Marviksveien 9 v/ Sørlandet Boligbyggelag	Adresse:	Rådhusgata 14, 4611 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	boligbygg på 5 etg eller mer	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav c) og f) og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 7.10.2013 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasaderehabilitering og ventilasjonsarbeider.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

SØKNADEN:

Søknad om endring av fasade- og ventilasjonsanlegg er mottatt 7.10.2013^(*).

SPESIELLE FORHOLD:

^(*) Kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp. Rettsvirkning; tillatelse regnes som gitt etter tre uker, jf. pbl § 21-7 andre ledd siste punktum.

ESTETISKE KRAV:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 7.10.2013 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelse om estetikk, jf. brev fra ansvarlig søker. Kommunen tiltrer denne vurderingen.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Andre Bernsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

AVFALL:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

LOKAL GODKJENNING OG BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Sørlandet Boligbyggelag	sentral	SØK	2	Ansvarlig søker.
350,-	Bruce L Bergendoff Siv.ark MNAL	sentral	PRO	2	All arkitekturprosjektering og detaljprosjektering av fasaderehabiliteringen samt energiberegning.
350,-	Kruse Smith Entreprenør AS	sentral	UTF	3	Tømmer
350,-	Sweco Norge AS – avd. KRS	sentral	PRO	3	Ansvarlig prosjekterende for brannkonsept iht. nivå A, jf. BKS 321.025. Ansvarsområdet begrenses til ny vent.aggregater og etterisolering/fasade/hovedtak.
350,-	GK Norge AS	sentral	PRO UTF	2	Ventilasjon og klimateknikk.
350,-	Dagfin Skaar AS	sentral	PRO	2	Prosjektering av konstruktive elementer
350,-	COWI AS	Sentral	KONT	2	Miljøkartlegging for avfallshåndtering ved rivning av deler av fasade.
350,-	Rambøll Norge AS	sentral	KONT	3	Uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering ved oppgradering/rehab

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

FERDIGSTILLELSE:

Før tiltaket settes i drift skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest-/driftstillatelse eller eventuelt midlertidig drifts-/brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

GEBYR:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 21.200,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr 2.800,- + kartavgift kr 500,- til sammen *kr 24.500,-* må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

GYLDIGHET:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

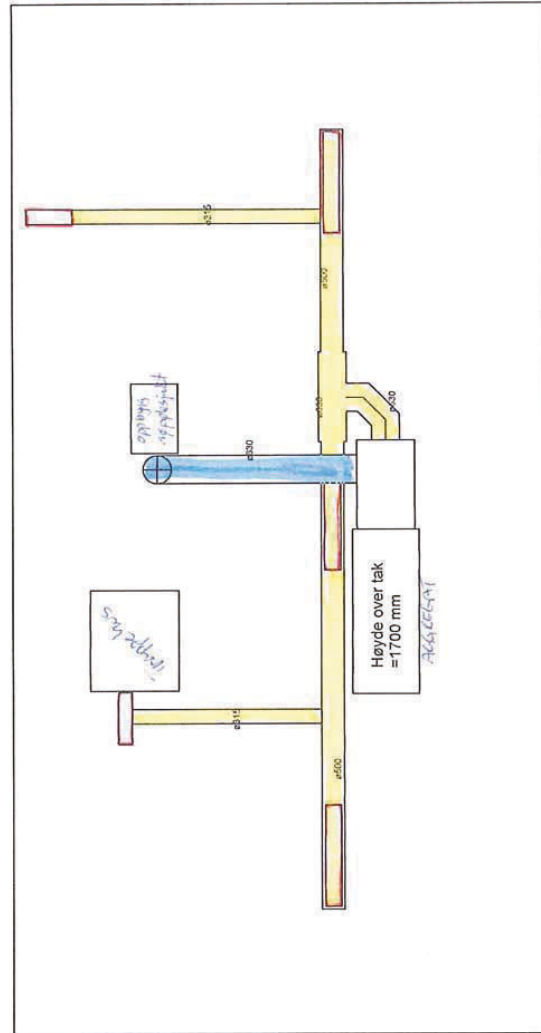
André Berntsen
Byggesaksbehandler

Kopi: Borettslaget Marviksveien 9 v/ Sørlandet Boligbyggelag, Rådhusgata 14, 4611 KRISTIANSAND S

Vedlegg:







TAK PLAN

Architectural floor plan of a house with dimensions and room labels. The plan includes a large living area (BOA 719 m² STUE) and a dining area (BOA 22.5 m² HYBEL). The kitchen (KJØKKEN) is located near the entrance, and the bathroom (BAD/WC) is adjacent to the living area. The plan also shows a staircase (TRAPP) and a small room (KOTT). Dimensions are provided for various sections of the house, including a total width of 10250 and a total depth of 4600. The plan is oriented with the entrance at the top left.

PrAN 2. efg. mellombygg



AZ Arkitektur AS
St. Olavs vei 39C
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201827034-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 18.12.2018

Marviksveien 9 - 152/898 - Godkjent søknad om bruksendring

Byggeplass:	Marviksveien 9	Eiendom:	152/898
Ansvarlig søker:	AZ Arkitektur AS	Adresse:	St. Olavs vei 39C 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Comer AS	Adresse:	Postboks 194 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:			

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden på vilkår satt av miljørettet helsevern. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.11.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring til take away-restaurant.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for nabovarsling av Kirkeveien 4 da deres interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om bruksendring er mottatt 08.11.2018.

Spesielle forhold:

Sammen med søknad om bruksendring ble det også søkt dispensasjon fra reguleringsplanen, da det fremkom av plankartet at bygget var regulert til bolig. Ved nærmere ettersyn av dokumenter i forbindelse med det originale planarbeidet, har kommunen funnet at det i byplanrådet ble forutsatt kontor og kafe/restaurant i byggets 1. og 2. etasje. I vedtak om mindre endring ble dette endret til en etasje med næring. Vi anser dermed tiltaket å være i tråd med reguleringsplan, og det er ikke nødvendig å behandle en dispensasjonssøknad.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mari Gunnerud Haus
Telefon
+47 38 24 31 99

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for matr.nr. 13, 13b og 15, Marvikveien og metr. Nr. 4 og 6. Gamle kirkeveien – regulerings- og bebyggelsesplan. Godkjent 08.03.1955 Formål bolig og næring.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 08.11.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelsene.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Parkering og uteareal:

Opprinnelig reguleringsplan har ingen krav til parkering. Kommuneplanen supplerer derfor reguleringsplanen på dette punktet. Det forutsettes at de seks parkeringsplassene som tilhører blokkene skal disponeres av forretningen. Kravet til parkering vurderes derfor som oppfylt.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, Vegvesenet, Vest-Agder fylkeskommune, Ingeniørvesenet og Miljørettet helsevern for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har uttalt følgende:

«Vi kan ikke se at bruksendringen angår nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Fylkesmannens miljøvernavdeling skal påse at kommunen ivaretar.»

Vest-Agder Fylkeskommune har ikke svart på henvendelsen**Vegvesenet har uttalt følgende:**

«Vi har ingen vesentlige merknader til bruksendring fra eiendomsmeglerkontor til Takeaway. Takeaway kan generere mer trafikk, og vi forutsetter at eksisterende parkeringsplasser i området er vurdert som tilstrekkelige.»

Miljørettet helsevern har uttalt følgende:

«Miljørettet helsevern viser til svaret fra Comer AS datert 26. november 2018 som er et svar på vår uttalelse til søknaden om å bruke lokaler i Marviksveien 9.

Miljørettet helsevern viser til vår uttalelse av 23.11.2018. Uttalelsen går i korte trekk ut på at når det skal etableres en slik virksomhet som her omsøkt, eller annen serveringsnæring i samme bygg der det er boliger, så må det sikres at virksomheten ikke blir til sjenanse/plage for beboere i samme bygg eller omgivelsene rundt.

Vi ber om at byggesak følger opp at teknisk forskrift blir ivare tatt og at grenseverdier satt i NS 8175 for støy blir ivare tatt. Vi tenker da konkret på:

- Støy fra avtrekksvifter
 - Krav til lydgjennomgang mellom næringsvirksomhet og boligene i etasjene over
- I tillegg skal eventuell lukt fra næringsvirksomhet i underetasjen ikke komme inn i boligene i etasjene over. Luftinntaket og avkastet skal utformes og plasseres slik at forurensning fra avkastet ikke tilbakeføres til inntaket og slik at luften ved inntaket er minst mulig forurensset.»*

Tiltakshaver har til dette svart:

«Hei, punktene i notatet er uproblematisk for oss å etterleve.»

Det må gjerne tas med som forutsetning for tillatelse.»

Ingeniørvesenet har uttalt følgende:

«I området er det få parkeringsplasser i forhold til behovet. Iht kommuneplanen skal det for forretning vises 3-5 parkeringsplasser pr 100 m2 bruksareal. Det er ingen egne parkeringsplasser som tilhører omsøkte forretning. I søknaden redegjøres det for parkeringsplasser i området. Ingeniørvesenet tror kunder først og fremst vil benytte to plasser i Marviksveien med maks 10 min. parkering. Begrensningen er kun i tidsrommet kl 8-17 på hverdager og 8-13 på lørdager. Skiltplanen bør vurderes revidert slik at parkeringsbegrensningen gjelder hele døgnet. Dette må ev. gjøres i samarbeid med Statens vegvesen.»

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprojekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 11000,- + kartavgift kr 1000,- **til sammen kr 12000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

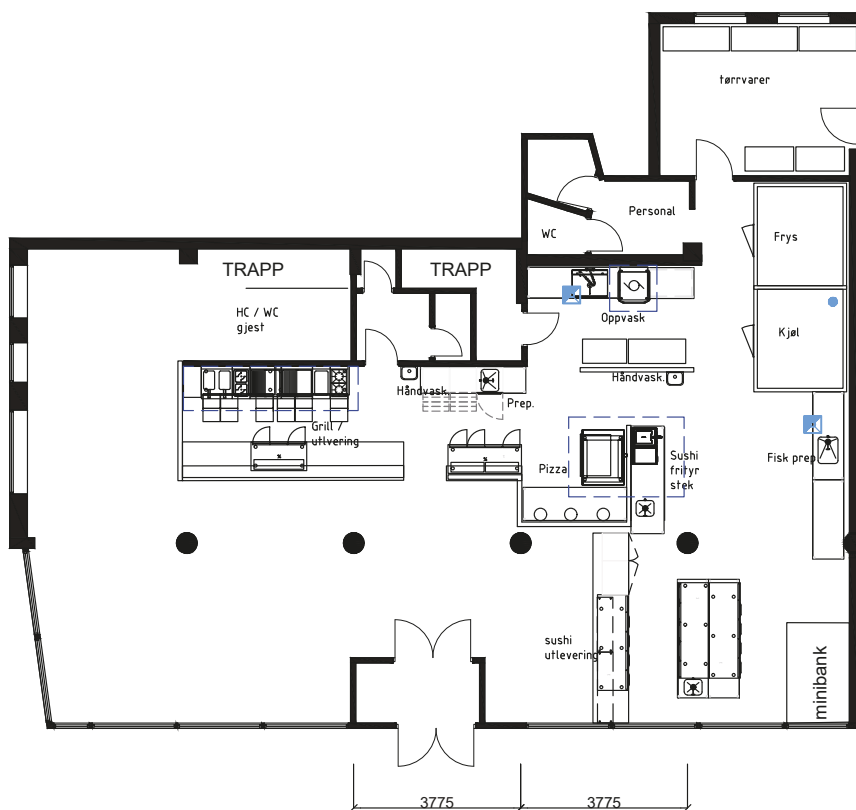
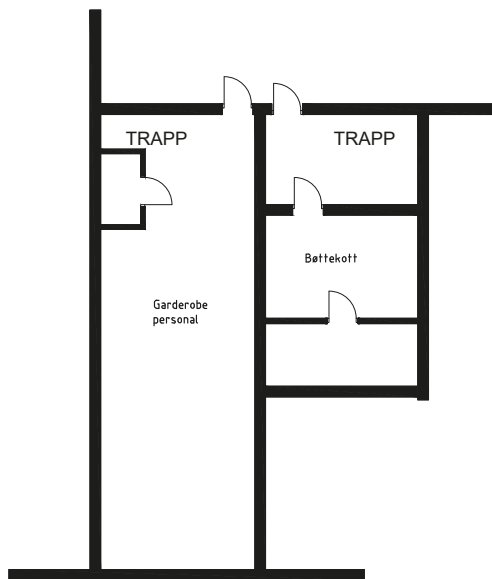
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

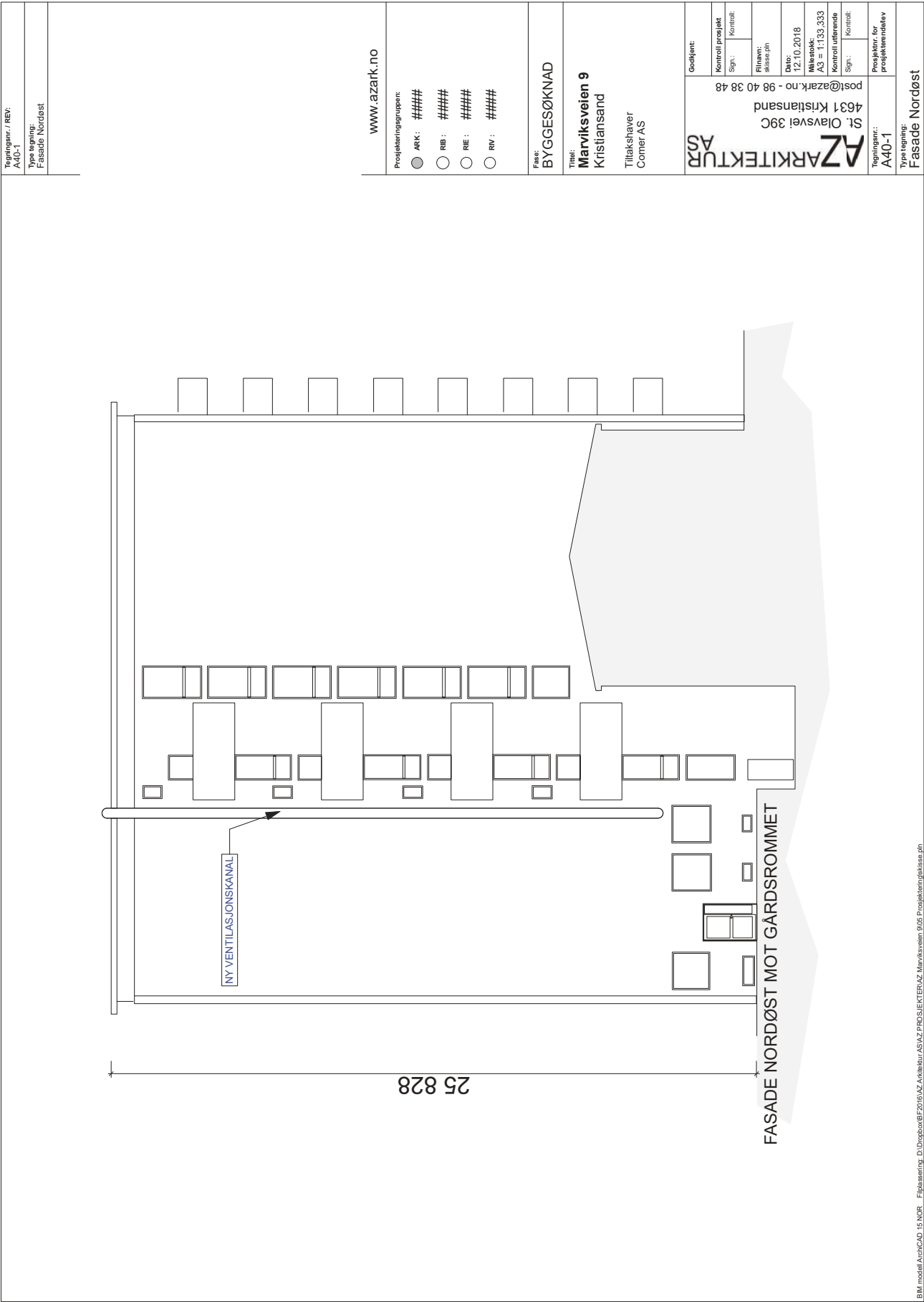
Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Kopi: Comer AS, Postboks 194, 4662 KRISTIANSAND S



										Take away Marviksveien																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Norrøna Storkjøkken AS Pb. 1113 Hålsøy 4019 STAVANGER										Norrøna Storkjøkken Oslo AS Pb. 9048 Sørkedalsholmen 0607 OSLO										Norrøna Storkjøkken Høyanger AS Pb. 524 Solvangveien 45 5518 Høyanger										Kjøkken skisse foreløpig										Rev. nr: A3 Form:																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Avd. Bergen Lørdagsveien 12-14 5024 NESTUN										Avd. Hamar Pb. 320 Saksvangen 1 9407 HAMAR										Avd. Bodø Pb. 378 Skjerveggen 1 8001 BODØ										Avd. Høyanger Pb. 524 Solvangveien 45 5518 Høyanger										Prosjektleder: Taget av: gp Dato: 091018										Skala: Tegning: 091018 Filnavn:										Opphavsrett til tegninger																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Tegningen er vernet etter åndsverkenloven. Uten uttrykkelig samtykke er kopiering eller utlevering bare tillatt når det er godkjent i lov eller avtale med Norrøna Storkjøkken AS.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					





AZ Arkitektur AS
St. Olavs vei 39C
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201827034-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.03.2019

Marviksveien 9 - 152/898 - ferdigattest

Byggeplass:	Marviksveien 9	Eiendom:	152/898
Ansvarlig søker:	AZ Arkitektur AS	Adresse:	St. Olavs vei 39C 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Comer AS	Adresse:	Postboks 194 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:			

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring slik det er beskrevet i tillatelse av 18.12.2018.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Kopi: Comer AS, Postboks 194, 4662 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mari Gunnerud Haus
Telefon
+47 38 24 31 99

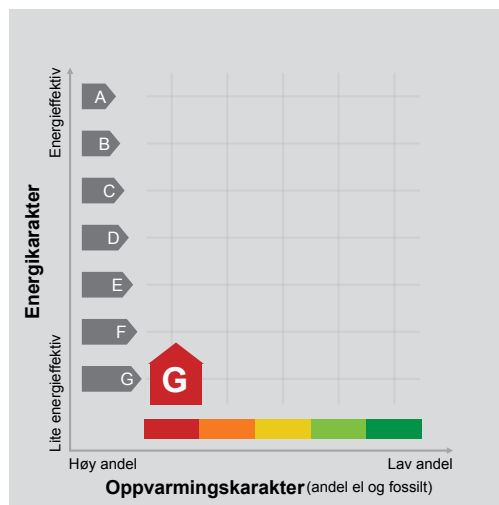
E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ENERGIATTEST



Adresse	Marviksveien 9
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenamn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	898
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168231717
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-182869
Dato	22.10.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

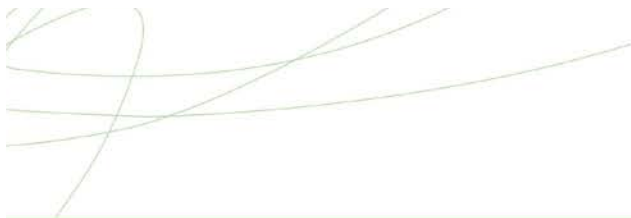
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av innervegg mot uoppvarma rom
- Tetting av luftlekkasjar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering av tettingslister

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.





Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggjeår 1960
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 24
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindauge: Nei

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordninga>).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeordninga (forskritta bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjar

Det kan vere utette stader som bør tettast, i tilslutninga mellom bygningsdelar, rundt vindaug/dører og ved gjennomføringar. Aktuelle tettemateriale er for eksempel botnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimlar av vindsperre. Det kan vere komplisert å tette utette stader ved tilslutningar mellom bygningsdelar, og dette må ein ofte utføre i samband med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbadet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 5: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartleggje varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 7: Reduser innnetemperaturen

Ha ein moderat innnetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 8: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 9: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 13: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelement for oppvarming av vatn og skal koplart til kaldt vatn. Koplar ein han til varmt vatn, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyjleprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 15: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 17: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Nabolagsprofil

Marviksveien 9 - Nabolaget Solbygg - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund kirke Linje 13, 15	1 min 0 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 2.1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	11 min 1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.9 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Valhalla	1 min
Recharge Kiwi Lund	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

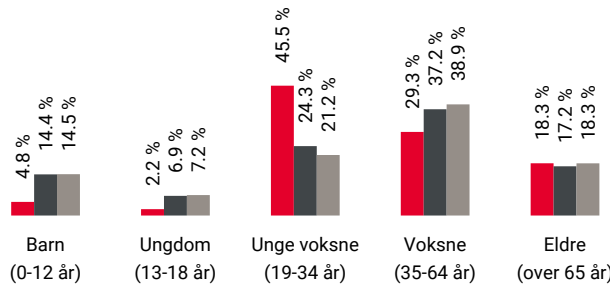


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbygg	902	695
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.6 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Spar Lund Torv	3 min
Coop Prix St. Olavsvei	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



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



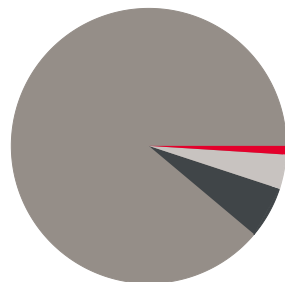
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Vabua sandvolleybane	3 min	🚶
Sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Hamreheia kunstgressløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 Fresh Fitness Lund	10 min	🚶
🏃 CrossFit Kristiansand	11 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 6% rekkehus
- 88% blokk
- 4% annet

«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sandens Kjøpesenter

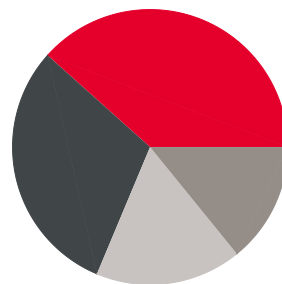
18 min 🚶



Apotek 1 Lund

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



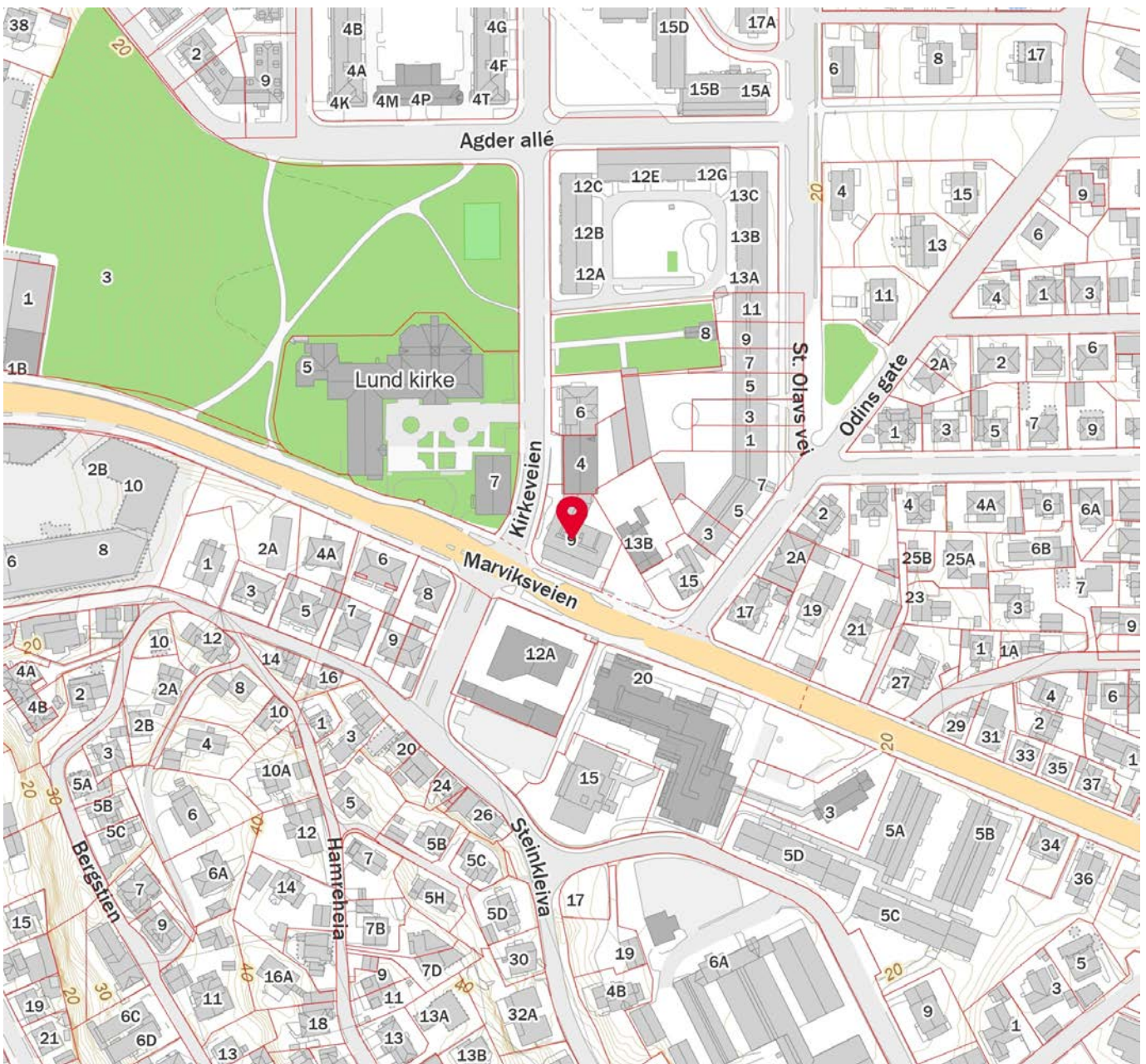
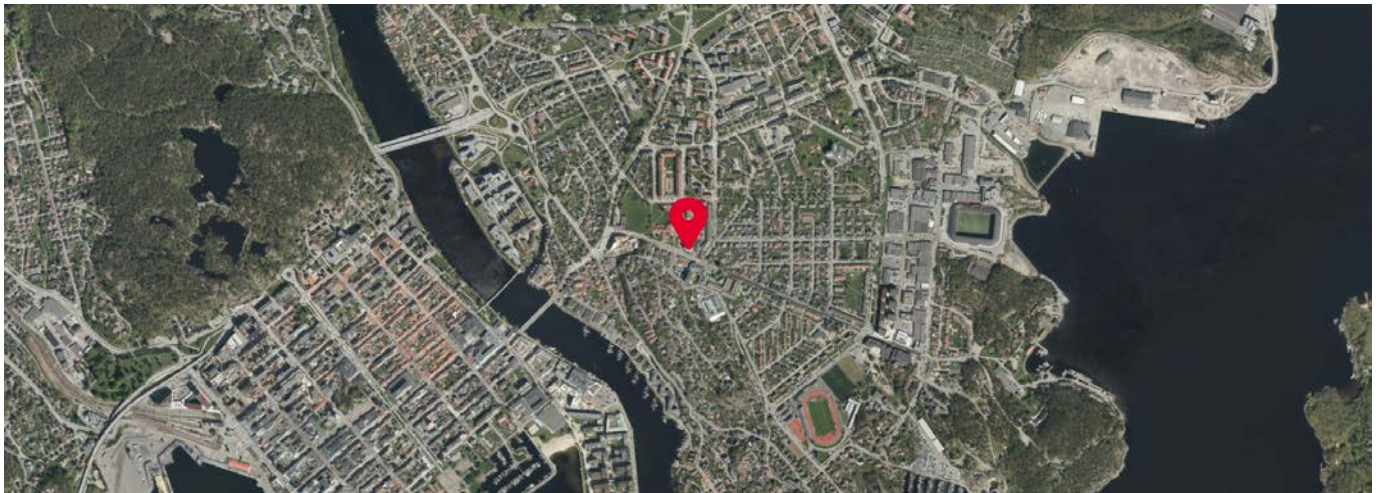
0%

69%

- Solbygg
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Marviksveien 9
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@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 videreført 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre