

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 600,-
Total ink omk.: Kr 3 783 600,-
Felleskostn.: Kr 2 062,-
Selger: Ruben Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 43/51 kvm
Tomtstr.: 9117 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 431
Snr. 40
Oppdragsnr.: 1411250310

Moderne, strøken og nyere 2-roms selveier i 4.etg! Heis | P-plass m/lader Solrik balkong | Beste Lund

Strøken, nyere og svært moderne 2-roms selveier med praktisk planløsning i 4.etasje. Her har du en strålende beliggenhet på Marvika Torv, i hjertet av Lund og alt bydelen har å by på. Her kan du ta heisen ned til 1.etasje der du finner dagligvarebutikk og treningssenter/ bussholdeplass over veien. Kort vei til vakre badeplasser og skole/ barnehage.

Leiligheten har en fin intern beliggenhet i blokka og har fine solforhold fra balkongen. Av innhold kan det nevnes en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med lekker kjøkkeninnredning fra Strai og integrerte hvitevarer, romslig soverom m/garderobeskap, flislagt delikat bad m/ dusjhjørne og innbydende entre. Ut fra stuen er det en flott og solrik balkong på 9kvm.

Medfølger fast garasjeplass m/lader og egen bod i kjeller. Heis i bygget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	146
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m²

4. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9117 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og svært pent opparbeidet tomt for sameiet. Her er det fine gangveier, sitteplasser og takterrasse der du kan nyte solfylte dager i fine omgivelser. I 1. etasje er det dagligvarebutikk Coop Extra og Apotek. Heis fra garasjekjeller og opp til leilighetens etasje.

Beliggenhet

Leiligheten ligger ved Marvika Torv, sentralt på populære Lund. Her bor du i et av Kristiansands mest populære bo-områder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum.

Leiligheten ligger svært sentralt til med kort avstand til UiA som også har Spichenen treningssenter, dagligvarebutikk og Gimlehallen. Like ved ligger Wilds Minne skole

(barneskole), Oddermarka Skole (ungdomsskole), samt KKG - videregående skole.

Det kan trekkes fram et godt utvalg av dagligvarebutikker, bakeri, pizzeria, bowling, skatepark mm. innen kort avstand fra leiligheten. I 1.etasje har du dagligvarebutikken Coop Extra og Apotek. Kun en liten spasertur unna til sentrum med alt av fasiliteter Kristiansand har å by på. Butikker, restauranter, utesteder og ikke minst populære bystranda og fiskebrygga for deilige sommerdager.

For den turglade finner du flotte turterreng og badevann i Jegersberg og Baneheia samt kort vei til populære Berteskukta med båthavn og badestrand. Søndagsturen kan også tas til den grønne oasen ved Gimle Gård. Her finner du også en liten cafe med ute- og inneservering samt innendørs museum.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Moderne og nyere 2-roms selveier med følgende innhold:

4.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad/vaskerom og entre.

Medfølger fast garasjeplass m/ el-bil lader og bod i kjeller.

Standard

Pen og innbydende entre med 1-stavs parkett på gulv og malte gipsvegger på vegg/tak. Spotter i taket gir god lyssetting. Vannbåren gulvvarme. Her er det knagger til yttertøy på vegg og plass til skohylle til sko.

Flislagt og flott bad med vannbåren gulvvarme og spotter i tak. Badet er innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett, heldekkende servant i baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Romslig og fint soverom med parkett på gulv og lysmalte gipsvegger i lun farge. Her er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap. Stort vindu ut til balkongen som bidrar til gode luftemuligheter.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med parkett på gulv og malte gipsvegger som står i stil med kjøkkeninnredningen som er fra kvalitetsleverandøren Strai. Her har du integrerte hvitevarer som gjør hverdagen enkel og grei. Godt med oppbevaringsplass og lys ved

kjøkkenet. Stuedelen er også godt belyst med spotter i taket. Her kan du ha sitte- og spisegruppe etter eget ønske og behov. Fine vindusflater mot balkongen gir rikelig med naturlig lys. Ut fra stuen er det en deilig balkong med plass til utemøbler, grill og beplantning. Her kan du nyte varme og fine dager.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Medfølger fast parkeringsplass m/el-bil lader i kjeller.

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

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

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Energikarakter B, Oppvarmingskarakter Grønn.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter (utenom eiendomsskatt) er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatten for 2025 er beregnet til å være 3.284,-.

Formuesverdi primær

Kr 693 182

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 772 727

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

43/18186

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, felles vedlikehold, kommunale avgifter, filterskifte, service rør, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), Telia tv/internett og parkeringsplass i kjeller.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 062

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Marvika Torv

Organisasjonsnummer

927865777

Om sameiet

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

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

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

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

Styrets arbeid i 2023:

Økonomi:

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

Reklamasjoner fra byggefasen:

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

Støy fra Industrigata 4:

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

Serviceavtaler:

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

Særlig Renholds- og vaktmesteravtalene har styret jobbet mye med.

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

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

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

Tilbakemeldingene går på:

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

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

Skjeggkre:

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

Midlertidig gangvei Østre Ringvei:

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

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023:

Sameiet har gjort noen investeringer i 2023.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 431, seksjonsnummer 40 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/431/107:

29.09.2021 - Dokumentnr: 1209305 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2021 - Dokumentnr: 910680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 40

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 43/18186

15.05.2023 - Dokumentnr: 501630 - Reseksjonering

Snr: 40

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 43/18183

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

01.06.2023 - Dokumentnr: 562216 - Erklæring/avtale

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

Rett til å etablere en betongtrapp

Rett til adkomst for vedlikehold av trappen

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til komibert bolig - og anleggsformål.

"Reguleringsbestemmelser for Marviksletta senterområde", datert 11.03.2015.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

93 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 794 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 797 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 39.990,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 000 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke digital (veiledende 12.990,-)

1 990 Markedsupport (Styling-hjelp)

9 990 Oppgjørshonorar

2 100 Opplysninger fra forretningsfører (Fast gebyr SØBO)

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 990 Tilretteleggingsgebyr
0 Visning
6 570 Eierskiftegebyr (Fast gebyr SØBO)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 300

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistås av

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.07.2025



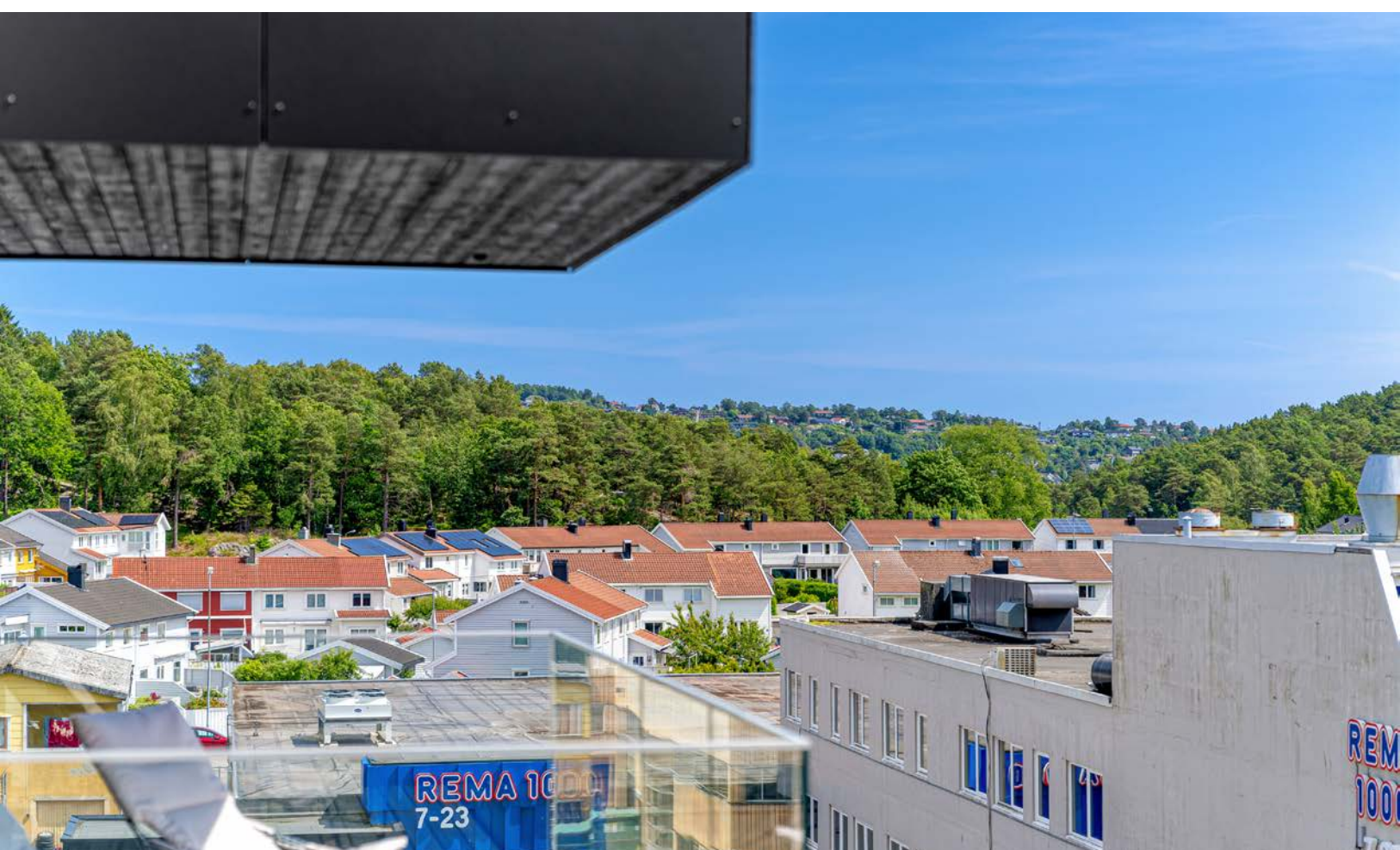














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Industrigata 7, 4632 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 152, bnr. 431, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 20924-2337

Referansenummer: OY1313

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket og spalte for tilluft ved dør.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

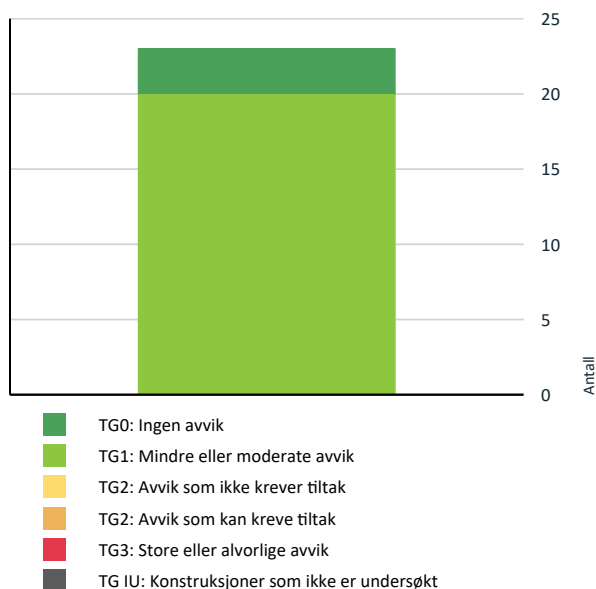
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 17.6.2025 Klokka 15.00

Det var skyer/sol og 17 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.

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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Anvendelse

Selveierleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av glass og metall.

TG 1 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 utvendig 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.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er ca 40 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til lukrist.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket og spalte for tilluft ved dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner med totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som

Tilstandsrapport

foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til radiatorene i leiligheten.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

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.

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 varmtvannsbereider, 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

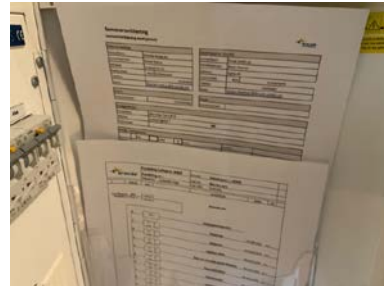
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere 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 røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

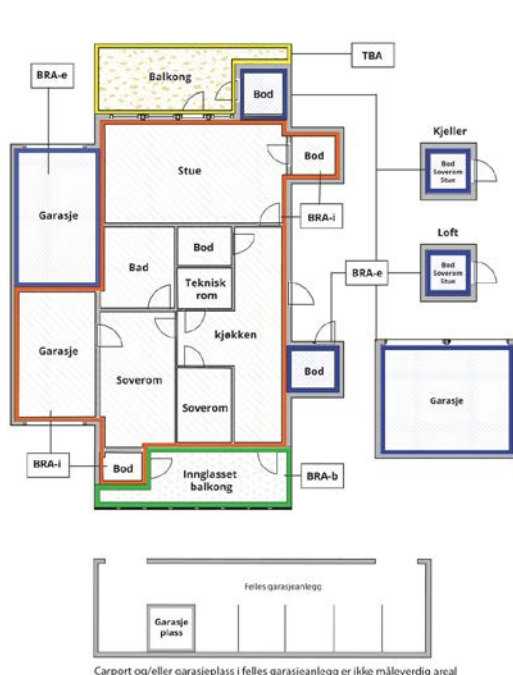
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
4. etasje	43			43	9
Kjeller		8		8	
SUM	43	8			9
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

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	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Ruben Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	431		40	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Industrigata 7							
Hjemmelshaver Pedersen Ruben							

Siste hjemmelovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/OY1313>

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.	
1411250310	
Selger 1 navn	
Ruben Pedersen	
Gateadresse	
Industrigata 7	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632
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	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP 3639060

Document reference: 1411250310

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

Initialer selger: RP

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av pakninger på tilførselsledning, avdekket på årlig service. Dette er en del av garantien.

Arbeid utført av

Aamodt VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har tidligere hatt noen lekkasjer fra utside og fra rør ned i parkeringskjeller etter bygging. Dette er meldt inn fra styret som reklamasjoner til utbygger og hovedentreprenør og skal være håndtert.

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

Beskrivelse

Skjeggkre obesertvert i ulike leiligheter i sameiet våren 2024, deriblant en observasjon av skjeggkre på bad i denne leiligheten mai 2024. Det ble gjennomført felles skadedyrbehandling av Anticimex for aktuelle leiligheter, Ingen skjeggkre observert etter dette.

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

Beskrivelse

Det har vært utført kontroll av el-anlegg av Rejlers, samt årlig service av ventilasjon og rør av Aamodt VVS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader tilknyttet Wattif i parkeringskjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Reguleringsplan og eiendomsutvikling - Lund Atrium Reguleringsplan og eiendomsutvikling - Marvikssletta

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeggkre observert i ulike leiligheter våren 2024. Skadebyrbehandling gjennomført av Anticimex. Ikke fått noe rapporter på at skjeggkre er observert etter dette.

Document reference: 1411250310

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1411250310

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Pedersen	7c4bf94c3b2b7add20325 363c30a40ebc4799bea	17.06.2025 07:34:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250310

- 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: 24.06.25 Side 1 av 2

SAMEIET MARVIKA TORV	V ³ r ref.: 271/40	Fjdselsdato eier: 21.10.1995
Industrigata 7	Type: Sameie	
4632 KRISTIANSAND	Eiere: Ruben Pedersen	
Organisasjonsnr: 927 865 777	Seksjonsnr: 40	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 2 062

Felleskostnader:	Driftskostnader	765
	Vedlikehold	172
Tilleggsytelser:	Filterskifte	100
	Service mjr	170
	Kommunale avgifter fast del	396
	Telia	359
Objekt:	Plass nr. 75 (116 - 75)	100

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.**3: Fellesgjeld**

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Remi Anthony
Adresse: Industrigata 5
Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 41011000
E-post: marvikatorv@sbbkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	5 866	Gjeld:	0	Andre inntekter:	193
		Utgifter:	5		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 40		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 152/431 - seksjon:40

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 24.06.25 Side 2 av 2

SAMEIET MARVIKA TORV

V³ r ref.: 271/40

Fjdselsdato eier: 21.10.1995

Industrigata 7

Type: Sameie

4632 KRISTIANSAND

Eiere: Ruben Pedersen

Organisasjonsnr: 927 865 777

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0003639060

Vedtekter for Sameiet Marvika Torv

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

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

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

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

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

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

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

127	G-205	H0205	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,2	75
128	G-206	H0204	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,4	75
129	G-301	H0303	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	96
130	G-302	H0302	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	78,3	78
131	G-303	H0301	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	56,9	57
132	G-304	H0306	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	105
133	G-305	H0305	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,2	75
134	G-306	H0304	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,9	76
135	G-401	H0402	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	96
136	G-402	H0401	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	111,3	111
137	G-403	H0405	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	126,8	127
138	G-404	H0404	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	74,4	74
139	G-405	H0403	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	74,9	75
140	G-501	H0501	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	80,3	80
141	G-502	H0504	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	105
142	G-503	H0503	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,4	75
143	G-504	H0502	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	76,1	76
152	G-601	H0601	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	80,3	80
153	G-602	H0604	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	105
154	G-603	H0603	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,3	75
155	G-604	H0602	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	76,1	76
SUM boligareal / brøk						12382,2	12 377
Seksjons Nr.	Nærings Areal	Etasje	Formål	Adresse:	Areal BRA m²	Sameie- brøk	
144	Butikk - Coop	1 etg.	Næring	Industrigata 9	1931 (ute)129	2060	
145	Parkering 1. etasje	1 etg.	Næring	P-plasser 1. etg	2023,5	2024	
146	Butikk 1	1 etg.	Næring	Industrigata 3	201,7	202	
147	Butikk 2	1 etg.	Næring	Industrigata 1	201,4	201	
148	Butikk 3	1 etg.	Næring	Marviksveien 101	325,5	326	
149	Butikk 4	1 etg.	Næring	Østre ringvei 22	364,1	364	
150	Butikk 5	1 etg.	Næring	Østre ringvei 20	112,7	113	
151	Fellesareal Butikker 1-5	1 etg.	Næring		282,0 108,2	390	
156	Bod nr 35, 41, 154 og 155	Kjeller	Næring	4 stk boder		4	
157	Bod nr 42,116, 117 og 119	Kjeller	Næring	4 stk boder		4	
158	P-plass nr 1-11	Kjeller	Næring	11 stk p-plasser		11	
159	P-plass nr 32-40 og 58-66	Kjeller	Næring	18 stk p-plasser		18	
160	P-plass nr 121-127 og 142-151	Kjeller	Næring	17 stk p-plasser		17	
161	P-plass nr 14-20, 22, 41-50, 73-79	Kjeller	Næring	25 stk p-plasser		25	
162	P-plass nr 103-112, 128-134, 152 og 157	Kjeller	Næring	19 stk p-plasser		19	
163	P-plass nr 23-31 og 80-89	Kjeller	Næring	19 stk p-plasser		19	
164	P-plass nr 113-120, 137-141 og 170	Kjeller	Næring	14 stk p-plasser		14	
SUM næringsareal / brøk					5679,1m²	5811	
164 stk	SUM samlet brøk for bolig og næring						18 188

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

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

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

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

1.4 Diskriminering

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

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

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

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

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

disposisjoner over seksjonen.

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

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

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

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

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

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

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

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

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

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

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

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

8 KONKURRERENDE DAGLIGVAREVIRKSOMHET

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

9 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

10 PARKERINGSSEKSJONEN I 1. ETASJE

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

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

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

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

ut over vanlig forvaltning

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

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

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

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

2.8 Valgkomite

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGS-PERIODEN

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

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

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

2 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

3 SIGNATURER

Kristiansand den / - 2021

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

S i g n

Navn - Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV

Onsdag 19.03.2025 Kl: 18:00
Hotell Norge

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1 Gjesteparkering

5-10 seksjonseiere har meldt inn "irritasjon" på parkerings regimet som er innført for gjeste parkering begrenset 24 t sammenhengende parkering.

Det har kommet muntlige og skriftlige tilbakemeldinger. Fire har fremmet dette inn som årsmøtesak.

Styret har samlet innspillene til en felles sak.

Tilbakemeldingene til årsmøte har vært å:

A. Fjerne restriksjonene helt

B: Utvide til 48 timer

Årsmøte stemmer over følgende alternativer:

Forslag til vedtak:

- 1) Oppheve og fjerne tidsbegrensningen.
- 2) Utvide tidsbegrensningen til 48 timer.
- 3) Styrets innstilling er å opprettholde 24 timer og tilhørende skilting. Ordningen evalueres etter 1 år.

Styrets innstilling:

På grunn av det mange opplevde som utstrakt misbruk av gjesteparkering i garasjekjelleren ble styret oppfordret til å innføre begrensninger i bruken av denne.

Etter en nærmere vurdering fattet styret vedtak om å innføre en tidsbegrensning på 24 timer. En viktig grunn til at denne tidsrammen ble satt er for å sikre en god fordeling av de plassene sameiet disponerer, spesielt i tidsrom hvor det er mange besøkende og flere har behov for gjesteparkering. Det ble samtidig bestemt at reglene skulle skiltes godt for å unngå misforståelser.

Som følge av innføringen av disse reglene har misbruket gått kraftig ned. Det samme har antall klager til styret. I tillegg utnyttes ledig kapasitet i kjelleren bedre ved at flere av naboene gjør sine private parkeringsplasser tilgjengelige for andre når de selv ikke bruker plassen(e) sin(e).

Styrets innstilling er å opprettholde 24 timer og tilhørende skilting. Ordningen evalueres etter 1 år.

4.2 Informasjon fra styret

Som beboer i Marvika Torv ønsker jeg mer informasjon om hva styret jobber med. Jeg regner med at det lages både sakliste og referat. Begge deler kan enkelt sendes ut til alle sameiere og foreslår følgende som sak på årsmøtet:

1. Styret sender ut halvårlig møteplan
2. Etter styremøtene sendes ut Referat.

(Referatet trenger bare inneholde kort info om hva saken gjelder og Vedtak.

Mvh Astrid Heggernes

Forslag til vedtak: Årsmøte tar styrets innstilling til orientering

Styrets innstilling: Bakgrunn:

Det går frem av årsmeldingen at vi gjennomfører 4-6 årsmøter i året. I tillegg har vi tematiske møter når det trengs. Styret har dialog hver måned, og styremøter da ca annenhver måned.

Det lages innkalling og referat. Møtene har en fast struktur hvor hovedelementene er gjengitt under. Denne har blitt fulgt fast. Det gjøres vedtak, og det gis mandater.

Styret har brukt Spond og mail i kombinasjon som informasjonskanal til å formidle informasjon til beboere.

Saker styret jobber med som faste punkter er

- økonomi, vedlikehold, Serviceavtaler, Reklamasjoner, Aktuelle hendelser, Sikkerhet/Innbrudd, Brann og andre forskriftskrav

Styrets innstilling:

Styret ønsker å forbedre kommunikasjonen til beboere, men ønsker ikke å sende ut referater og vedtak. Det er ulike årsaker til det. Årshjul med planlagte møter kan sendes ut.

4.3 Vedtektsendring Felles bestemmelser del C pkt 2.3

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

Forslag: Det tilføyes setninger : » Den enkelte seksjonseier har krav på innsyn i styresak som omfatter seksjonseiers seksjon. Likeledes bør tjenesteleverandørers omfang/innhold av tjenester kunne fremlegges »

Det forutsettes at dette ikke bryter eventuelle personvern hensyn som er lovpålagt eller kontraktsforhold sameiet har med leverandører.

I sistnevnte tilfelle vil dette hovedsakelig omfatte pris på leverte tjenester. Innhold eller omfang av kontrakter bør ikke omfattes av taushetsplikt.

Etterfulgt ligger utdrag av en artikkel fra Boligbyggelaget TOBB, Trondheim.

Er oppmerksom på at artikkelen er myntet på boligbyggelag, men i slutten av artikkelen har jeg uthevet et avsnitt som refererer til eierseksjonssameier.

Vennlig hilsen

Tor Bogetvedt

E-401

Forslag til vedtak: Fra seksjonseier:

Det tilføyes setninger : » Den enkelte seksjonseier har krav på innsyn i styresak som omfatter seksjonseiers seksjon. Likeledes bør tjenesteleverandørers omfang/innhold av tjenester kunne fremlegges »

Fra styret:

Beholde gjeldene vedtekter uten tilføyelse

Styrets innstilling: Styret har drøftet dette innad og med SØBO.

Styrets innstilling er å opprettholde gjeldene vedtekter.

Viktigste argumenter er oppsummert her:

- Merarbeid for styret. Alle seksjonseierne vil da kunne kreve innsyn i saker som «omfatter seksjonseiers seksjon». Dette vil jo i praksis kunne gjelde de fleste saker siden de fleste saker vil «omfatte en seksjon». Det vil dermed kunne medføre at styret må svare på en rekke forespørsler som i mer eller mindre grad er relevante for seksjonseier.
- Tilgang på styresakene vil også kunne medføre at man ser hvem som har stemt for hva. Dette kan føre til en vanskelig situasjon for styremedlemmer i forhold til stemmegivning.

- Angående pris på leverte tjenester, vil dette medføre et betydelig merarbeid for SØBO. Hvis styret da vil måtte trenge hjelp av SØBO for å kunne svare på spørsmål, vil de være nødt til å fakturere for medgått tid siden dette er utover det vi normalt leverer. Det vil dermed også være fordyrende for sameiet.

I forhold til taushetsplikt (burettslagsloven §13-1) har ikke eierseksjonsloven en tilsvarende bestemmelse. Ifølge lovkommentaren til brl §13-1, er det «at en opplysning KAN gis uavhengig av taushetsplikten, innebærer ikke at de som har opplysningen, PLIKTER å gi den videre.» Det er mange forhold som gjør at man er mer restriktiv med å viderebringe opplysninger enn det som strengt tatt er nødvendig.

4.4 Nøkkelfri lås - mobilnøkler

I fjor juni flyttet jeg og min familie inn i flotte Marvika torv. Vi ønsket et "enkler liv", men ser at systemet med nøkler er tungvint for vår familie med tre barn. Jeg vil jo også tro dette gjelder flere. Jeg ønsker derfor å fremme denne saken. Legger ved lenke til SØBO sitt system og UNLOCK. Jeg vil presisere at dette er et tilleggsprodukt til de nøklene vi allerede har og at dette systemet også vil fungere på garasjeporten.

<https://www.sobo.no/for-boligselskaper/sobo-nokkelen/>

<https://unloc.app/>

Forslag til vedtak: Styret henter inn tilbud på et digitalt nøkkelsystem fra SØBO og får fullmakt til å inngå avtale på vegne av beoerne.

Styrets innstilling: Styret jobber med en helhetlig løsning, se pkt 5.

Styret instiller på at denne saken tas inn som del av denne saken.

4.5 Male innglasset balkong

Balkongen er veldig mørk og nesten ikke brukes på sommer pga det blir alt for varmt, selv med glassene åpne og screen nede. Med den sorte fargen på vegger og tak gjør at det også blir mørkt inne i stue/kjøkken.

Forslag til vedtak: Male i lysere farge, evt male tak i samme farge som balkonger med betongtak.

Styrets innstilling: Styret mener gjeldene farger og uttrykk skal bevares.

Dersom årsmøte innstiller på noe annet, må dette skje via innspill og premiss fra byggets arkitekt, og det må gjøres av alle berørte leiligheter slik at det fortsatt forblir likt.

4.6 Paragraf nytt pkt 6 estetiske krav til loger og reklameskilt

- For å sikre et helhetlig og estetisk tiltalende uttrykk i sameiet, gjelder følgende retningslinjer for utforming av logoer og reklameskilt på næringsseksjonene:

1.**Fargebruk:** Logoer og reklameskilt skal være uten sterke eller "grell" fargebruk. Reklameskilt og logoer skal ikke bruke farger som er sterkt kontrasterende eller støyende i forhold til byggets øvrige fasade og miljø.

2.**Størrelse:** Reklameskilt skal ikke overstige en bredde på 2 meter og en høyde på 60 cm. Skiltene skal tilpasses byggets estetikk og ikke dominere fasaden.

3.Belysning: Eventuell belysning av reklameskilt skal være diskret og ikke forstyrre den visuelle helheten. Blinkende eller sterke lyskilder skal unngås. Belysningen skal være rettet mot skiltet og ikke projisere lys på omkringliggende områder.

4.Materialvalg: Skiltene skal være laget av materialer som er holdbare, værbestandige og i tråd med byggets overordnede estetiske uttrykk. Valg av materialer og design skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre.

- Alle endringer eller installasjoner av reklameskilt og logoer skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre for å sikre at de er i samsvar med de estetiske kravene.

Forslag til vedtak: •For å sikre et helhetlig og estetisk tiltalende uttrykk i sameiet, gjelder følgende retningslinjer for utforming av logoer og reklameskilt på næringsseksjonene:
1.Fargebruk: Logoer og reklameskilt skal være uten sterke eller "grell" fargebruk. Reklameskilt og logoer skal ikke bruke farger som er sterkt kontrasterende eller støyende i forhold til byggets øvrige fasade og miljø.
2.Størrelse: Reklameskilt skal ikke overstige en bredde på 2 meter og en høyde på 60 cm. Skiltene skal tilpasses byggets estetikk og ikke dominere fasaden.
3.Belysning: Eventuell belysning av reklameskilt skal være diskret og ikke forstyrre den visuelle helheten. Blinkende eller sterke lyskilder skal unngås. Belysningen skal være rettet mot skiltet og ikke projisere lys på omkringliggende områder.
4.Materialvalg: Skiltene skal være laget av materialer som er holdbare, værbestandige og i tråd med byggets overordnede estetiske uttrykk. Valg av materialer og design skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre.
•Alle endringer eller installasjoner av reklameskilt og logoer skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre for å sikre at de er i samsvar med de estetiske kravene.

Styrets innstilling: Byggets skilt og loger er oppført i byggeperioden er godkjent som del av fasaden inn mot offentlige myndigheter.

Vedtektene gir klart skille mellom Næring, bolig og felles.

Vedtektene DeL B særskilt for bestemmelser for Næringsseksjonene

paragraf 4.1 definerer at at Næring har faktisk råderett for skilt og i henhold til virksomhetenes standard.

Årsmøte kan ikke vedta saken.

4.7 Sameiestyrets E-postadresse og kommunikasjon med styret

Se vedlagt sak fra beboer

Se vedlagt status fra Backe i saken

Forslag til vedtak: Årsmøte tar saken til orientering

Styrets innstilling: Alle styremedlemmer har tilgang til sameiets mailadresse.

Styreleder har hovedansvar for å svare ut henvendelser på mail. Selv om ikke alle mail blir svart opp, behandler styret alle saker. Dette har også skjedd i denne saken.

I denne saken kunne oppdateringen og tilbakemelding til beboer klart vært bedre. Det betyr ikke at saken i seg selv ikke har blitt tett fulgt opp av styret eller Backe.

Saken er ikke avsluttet

Årsmøte tar styrets redegjørelse/forklaring til orientering

4.8 Beplatning takterasse

Jeg vet ikke om dette er et punkt å diskutere på årsmøte eller om dere tar dette som et punkt direkte i styremøte.

Jeg bor i D-blokka. Mitt innspill er at vi også få plantet mer på den andre takterrassen (ikke den største) Det er ikke så veldig koselig å sitte der oppe når det ikke er litt blomster og farger rundt.

Det er jo ikke så mye som skal til, men noen urner med fargerike blomster hadde vært veldig fint. Da hadde også koppen med kaffe smart så mye bedre :-)

Det hadde gjort det så mye hyggeligere å bruke den delen av takterrassen når vi først har den.

Håper dere behandler dette innspillet positivt og at et flertall av dere sier et rungende JA til forslaget :-)

Forslag til vedtak: Styret setter av noen midler innenfor årets budsjett.

og utfordrer Sameiet til at blomster kasser f.eks kan bygges på dugnad.

Styrets innstilling: Styret mener dette er et bra tiltak, og ser om det er rom for å gjøre noe innenfor årets budsjett.

Er dette et konkret prosjekt som kunne vært utført som dugnad av noen ildsjeler i samet ?

5. Saker fra styret

5.1 Elektronisk adgang på fellesdører

For å få mer kontroll på inngangsdører og fellesarealer i forhold til uønsket besøk, innbrudd osv. foreslår styret å etablere elektroniske låser på alle felles dører.

Dette vil ha en kostnad på ca 950.000 , -

Styret har allerede forespurt 3 leverandører om pris og lagt til grunn en totalvurdering når leverandør ble valgt til å montere elektriske låser i bod arealene

Forslag til vedtak: Årsmøte innstiller positivt til å bytte mekanisk låssystem til elektronisk låssystem

1. 500 000 foreslås dekt over avsatte midler i felleskostnader for 2025-2026

2. 500 000 foreslås dekt over økt felleskostnad 2025-2026

Styrets innstilling: Årsmøte gir styret mandat til å etablere en totalløsning på elektronisk adgangskontroll system.

I saken innlemmes sak 4.4 "nøkkelfri lås-mobilnøkler i arbeidet

5.2 Spilerekkverk på terrasser F,D,E blokk

Det er kommet inn ønsker om å sette spile rekkverk for terrasser blokk D,E,F.

Løsning med å fortette med stående spiler på innsiden har styret vurdert som en god løsning, og innstiller positivt på dette.

Referanse leiligheten vil være utførelsen gjort på leilighet F 401(Nils Arnt Nilsen)

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner fortetting av spilene ihht til styrets innstilling og utførelsen ihh til G401

Styrets innstilling: styret innstiller på å tillate fortette stående spiler i henhold til vedlagt bilde og leilighet 502 som referanse

5.3 Husordensregler

Husordens reglene er justert noe gjennom året.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner gjeldene husordensregler

Styrets innstilling: Styret innstiller på å godkjenne gjeldene husordensregler

5.4 Innglassing balkong / vind skjerming

Det har vært varierende tilbakemelding og respons i forhold til supplerende balkong, skyvedører etc for de leiligheter som er ekstra utsatt for vind og vær, men som ikke har fått etablert tiltak i byggefasen.

Primært gjelder det leiligheter i Blokk A, B og C

Styret gjorde en spørreundersøkelse på spond i januar og februar hvor

15 stk mente at "JA, SELVFØLGELIG"

24 stk mente at "INGEN BURDE FÅ"

75 stk mente at " Nei ikke interessert, MEN ANDRE BURDE FÅ LOV HVIS DE ØNSKER DET"

41 st mente at "JA TAKK MEN DET AVHENGER AV PRIS

Forslag til vedtak: Årsmøtet innstiller på følgende:

1. Etablere en arbeidskomite bestående av tre beboere+ 1 styremedlem
2. Etablere et konsept sammen med byggets arkitekt som grunnlag for vedtak i ekstra ordinært årsmøte som berammes når tiden er moden
3. Formell behandling hos plan og bygg.
4. Etter godkjenning gjøres en nødvendig detaljprosjektering før anbud innhenting av tilbud.
5. Vedtektsendring som ansvarliggjør aktuell seksjonseier for drift og vedlikeholdsansvar.
6. Kostnadene fordeles på de aktuelle leilighetene

Styrets innstilling: Styret innstiller på at det jobbes med denne saken videre.

Styret innstiller at leiligheter som ikke har innglasset balkong eller le kan få etablert dette, så lenge det passer inn i konsept og helhet. Styret mener det må gjøres et helhetsgrep som fanger blokk A, B og C (primært)

Styret foreslår følgende prosess:

1. Etablere en arbeidskomite bestående av tre beboere+ 1 styremedlem
2. Etablere et konsept sammen med byggets arkitekt som grunnlag for vedtak i ekstra ordinært årsmøte som berammes når tiden er moden
3. Formell behandling hos plan og bygg.
4. Etter godkjenning gjøres en nødvendig detaljprosjektering før anbud innhenting av tilbud.
5. Vedtektsendring som ansvarliggjør aktuell seksjonseier for drift og vedlikeholdsansvar.
6. Kostnadene fordeles på de aktuelle leilighetene

To kostnader:

1. Prosjekteringskostnad frem til " å kunne bestille"

Estimat 200 000 / 50 leiligheter gir kostnad på 4 000

2. Installasjonskostnaden

Umulig å forutsi.

Kostnadsvurdering:

Konsept koster ca 150 000,- Forslag å fordele kostnadene på de som melder seg

Kostnadsvurdering

6. 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. 250 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Arbeidsoppgavene for styret er stort. Det har vært større i denne perioden enn foregående.

Styret har gjort litt undersøkelser rundt i andre sameier .
Gjennomsnittlige honorar ligger mellom 2000 - 2500 kr pr enhet

Vi ligger på ca 1 450 kr / enhet

Styret foreslår å justere styrehonorar til 250 000 for denne perioden.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Frode Veåsen Karlsen
Styremedlem, Kirsten Spaun
Styremedlem, Arne Hodnemyr
Styremedlem, Remi Anthony
Styremedlem, Trine Bentsen
Varamedlem, Reidar Nygaard

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen innstiller

Remi Anthony som ny Styreleder (for 2 år)

Forslag til vedtak: Årsmøte innstiller Remi Anthony som ny styreleder

Styrets innstilling: Styret innstiller Remi Anthony som ny styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen sin innstilling

Reidar Nygaard

Odd Arild Skonhoft

Arne Hodnemyr

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Reidar Nygaard (Valgt for to år)

Odd Arild Skonhoft (valgt for to år)

Trine Berntsen (Ikke på valg)

Arne Hodnemyr (Valgt for to år)

Styrets innstilling: Styret sin innstilling

Reidar Nygaard

Odd Arild Skonhoft

Arne Hodnemyr

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling

Nils Petter Jonassen

Følgende varamedlemmer er valgt: Nils Petter Jonassen

Forslag til vedtak:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Årsmelding 24-25

Styret har avholdt 6 faste styremøter i perioden. Møtene har vært avholdt fysisk. I tillegg har det vært gjennomført 3 særmøter som gjelder innbrudd og sikkerhet. Styret har hatt jevnlige møter med utbygger som gjelder reklamasjoner.

Viktigste saken styret har jobbet med:

Vedtekter og husordensregler

Styret har ikke foreslått endringer på vedtekter i år.

Husordensregler har også i denne perioden blitt oppjustert noe.

Økonomi

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

Brann og sprinkler

Det har vært jobbet med tema også i denne perioden. Soneendring på varslingen, avstilling knapp i hver etasje for brannalarm har gitt effekt av færre utrykninger for brannvesenet. Årlig sprinklerkontroll har vært gjennomført, det ble avdekket noe avvik som er lukket. Rutiner for lovpålagte rutiner og oppfølging er etablert og følges opp gjennom serviceavtaler.

Reklamasjoner fra byggefasen:

Gjenstående reklamasjoner fra byggefasen begynner å avta, og det har blitt jobbet systematisk med tema i perioden

Hovedpunktene som gjenstår, er.

- Lekkasjer
- Port
- Gangvei langs Østre Ringvei.
- Tak Sedum blokk D/E

Lekkasjer:

Flesteparten av lekkasjene er permanent eller midlertidig ordnet opp. Det gjenstår noen områder som entreprenøren fortsatt arbeider med. Parallelt har utbygger arbeidet frem en avtale om utvidet garanti mellom utbygger og entreprenør. Denne er ikke forelagt Styret for kommentar enda.

Port:

Port er blitt utbedret, men kvalitet og robusthet er fortsatt et tema. Dersom problemene fortsetter, vil styret vurdere å bytte port og styresystem.

Gangvei Østre ringvei:

Saken er blitt drøftet og gjennomgått med utbygger og kommunen. Konklusjonen så langt er at ansvar for utførelse og opparbeidelse av ny fremtidig gang vei påhviler Fylket. Status er at det igangsatt planarbeid, men gjennomføring er fortsatt ikke fastsatt i tid.

Serviceavtaler:

Lovpålagte serviceavtaler på fellesarealer og bygget er på plass. Styret har begynt jobben med å reforhandle deler av avtalene.

Avtalene som er reforhandlet i perioden er:

- Vask utvendig fasade/vinduer
- Internett / Telia
- Vaktmester
- Renhold
- Snørydding / brøyting
- Filterbytte og VVS inspeksjon i leilighetene

Resultatrapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 370 441	4 033 138	3 983 001	3 707 361
Inndekning av kommunale avgifter		833 734	0	556 689	1 042 000
Innbetalt kabel TV/Internett		430 968	675 046	770 000	791 000
Inntekt garasjer		167 454	127 490	144 000	177 600
Andre leieinntekter	1	328 107	420 711	476 280	476 280
Oppvarming		1 200 506	1 405 603	1 600 000	1 433 000
Vedlikeholdsfond	2	594 096	297 048	594 096	594 096
Andre driftsinntekter	3	652 506	348 468	220 000	335 000
Sum inntekter		7 577 812	7 307 504	8 344 066	8 556 337
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	4	12 063	11 188	25 000	13 000
Styrehonorar	5	180 000	180 000	180 000	180 000
Forretningsførerhonorar		216 644	215 319	240 000	245 000
Rådgivningstjenester		42 250	0	0	0
Vaktmestertjenester		16 249	196 838	280 000	20 000
Vakthold		11 219	0	0	0
Lønn	6	25 146	18 288	28 000	28 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	28 926	27 959	29 243	29 413
Vedlikehold/serviceavtaler	7	1 694 564	1 577 625	1 410 477	2 187 913
Kabel-tv/Internett		431 152	693 029	770 000	791 000
Forsikring		507 799	461 883	500 000	560 000
Kommunale avgifter	8	1 116 675	790 715	1 015 000	1 057 000
Strøm		542 632	543 291	600 000	564 000
Oppvarming	9	1 427 787	1 563 161	1 800 000	1 682 000
Andre leiekostnader		41 673	24 343	30 000	50 000
Renhold, fellesareal		567 618	585 497	785 000	550 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 582	51 649	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	5 600	0	0
Telefon og porto		1 528	48 589	2 250	2 000
Andre driftsutgifter	10	65 126	23 786	45 000	48 000
Sum driftskostnader		6 933 630	7 018 758	7 749 970	8 017 326
Driftsresultat		644 182	288 746	594 096	539 011
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		70 956	3 960	0	50 000
Annen finansinntekt		4 983	650	0	5 000
Rentekostnad		1 825	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		74 114	4 610	0	55 000
Årsresultat	11	718 296	293 356	594 096	594 011
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	12	-718 296	-293 356	594 096	594 011
Sum disponering av resultat		-718 296	-293 356	594 096	594 011

Balanserapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	13	907 274	298 523
Sum anleggsmidler		907 274	298 523
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		286 691	212 125
Forskuttering for andelseiere		0	6 243
Andre fordringer	14	218 473	149 878
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 165 651	1 488 276
Innestående på særvilkår		8 115	0
Sum omløpsmidler	11	1 678 930	1 856 522
SUM EIENDELER		2 586 204	2 155 045

Balanserapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 060 261	1 060 261
Årets resultat		718 296	0
Sum egenkapital	12	1 778 557	1 060 261
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		58 887	43 002
Leverandørgjeld		169 915	779 322
Skyldig off. myndigheter		444	323
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 146	2 288
Annen kortsiktig gjeld	15	575 256	269 850
Sum kortsiktig gjeld	11	807 647	1 094 784
Sum gjeld		807 647	1 094 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 586 204	2 155 045

SAMEIET MARVIKA TORV

Kristiansand, 27.02.25

Frode Veåsen Karlsen
Styreleder

Trine Bentsen
Styremedlem

Kirsten Spaun
Styremedlem

Remi Anthony
Styremedlem

Arne Hodnemyr
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder viderefakturering av service rør og ventilasjon.

Note 2 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen. Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

Note 3 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av:
Ladestrøm el-kjøretøy (Mer Norway AS) kr. 193 696,- (kr 57 819 gjelder 2023)
Onepark parkeringsanlegg kr. 181 343,-
Viderefakturert adgangskontroll og lås/beslag kr 231 250,-
Viderefakturert energiservice 2024 kr 46 217,-

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 063	11 188
Sum	12 063	11 188

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

Note 5 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	180 000	180 000
Sum	180 000	180 000

Note 6 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	22 000	16 000
5150 OPPTJENTE Feriepenger	3 146	2 288
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	28 482	27 636
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.Feriepenger	444	323
Sum	54 072	46 247

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr. 10 000,-.

Note 7 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	141 256	13 241
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	8 238	88 194
6603 VEDLIKEHOLD VVS	209 222	380 859
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	68 482	150 928
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	17 313	16 513
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	155 366	121 482
6614 EGENANDEL SKADER	14 000	3 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	66 682	212 752
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	53 904	49 194
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	292 860	129 602
6630 BRØYTING	2 500	0
6635 VIDEO OVERVÅKING	0	97 500
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	233 125	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	431 616	295 000
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	0	19 362
Sum	1 694 564	1 577 625

Konto 6640 gjelder i hovedsak adgangskontroll og lås/beslag.
Konto 6645 gjelder skjøtsel grøntarealer 2024.

Note 8 - Kommunale avgifter

Note 8 - Kommunale avgifter

Totale Kommunale Avgifter kr: ,:-

Vann og avløp kr 1 105 638,-

Bortkjøring av søppel kr 11 037,-

Abonnementsgebyr for vann og avløp belastet eierne etter lik fordeling. Fra om med august 2024 avregnes kaldt vann og faktureres eierne etter forbruk.

Note 9 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 10 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	16 538	3 660
7720 GENERALFORSAMLING	18 595	13 095
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 814	7 031
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	23 304	0
Sum	65 126	23 786

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	761 738	766 905
Årets resultat	718 296	293 356
Endringer i andre langsiktige poster	-608 751	-298 523
B. Årets endringer i disponible midler	109 545	-5 167
C. Disponible midler UB	871 283	761 738
Omløpsmidler	1 678 930	1 856 522
- Kortsiktig gjeld	807 647	1 094 784
Disponible midler 31.12	871 283	761 738

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	1 060 261	766 905
Årets resultat	718 296	293 356
Sum egenkapital 31.12	1 778 557	1 060 261

Egenkapitalen eies i sin helhet av boligseksjonene. Næringsseksjonene har betalt for faktisk forbruk.

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Note 14 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

Onepark kr 20 085,-

Service ventilasjon 2023 for boligseksjonerer byggetrinn 3 kr 41 457,-

Avregning 2024 for næringsseksjon 165 kr 11 118,-

Periodisering av kostnader 2024/2025 kr. 16 957,-

Fordring Klare finans kr 128 856,-

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består:

Gjeld til boligseksjoner som skal fordeles likt pr enhet istedenfor sameiebrøk kr 112 413,-

Avregning 2024 for næringsseksjoner kr 462 843,-

Resultat og balanse med noter for SAMEIET MARVIKA TORV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET MARVIKA TORV

Styreleder	Frode Veåsen Karlsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Remi Anthony (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Arne Hodnemyr (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Kirsten Spaun (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Trine Bentsen (sign.)	06.03.2025



Til årsmøtet i SAMEIET MARVIKA TORV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET MARVIKA TORV som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets 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, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 271

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-28 13:27



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.

SAMEIESTYRETS E-POSTADRESSE OG KOMMUNIKASJON MED STYRET.

Dette er en sak jeg ønsker behandlet og besvart på årets årsmøte 19.03.2025, samt klart beskrevet i referat fra årsmøtet.

Har alle styremedlemmer tilgang til «marvikatorv@sbbk Kunde.no» og leser de forespørsler som kommer inn fra seksjonseiere i sameiet? Handler de i forhold til de spørsmål som stilles styret?

Grunnlaget for spørsmålet er taklekkasje i E-blokka.

Ved lekkasje 25. august 2024 ble styret orientert både via e-post og telefonisk kontakt med styreleder. Min innmelding av lekkasjen via Vicenario ble hurtig lukket da dette ble opplyst å være sameiets sak som skulle håndteres av styret.

Etter 3 og ½ mnd. venting tok jeg telefonisk kontakt 15.12.2024 med styreleder for å høre hva styret foretar seg for å få fortgang i reklamasjonen, samt andre forhold rundt reklamasjonen. Det viste seg å være ingenting.

Han hadde ikke hørt noe fra Backe Sør så han **antok** at lekkasjen var tettet og saken avsluttet. Han hadde ikke tid til å prate om saken da han skulle i et møte og ba meg sende noe info på e-post.

Skrev en e-post 15.12.2024 som beskrev hendelsesforløpet de siste 3 og 1/2mnd. samt tanker som burde vektlegges. Å oppleve 0 tilbakemelding eller kommunikasjon fra styret var skremmende. Ba i e-posten fra 15.12.2024 til styret om tilbakemelding, skriftlig til min e-post, fra samtlige styremedlemmer at de var klar over reklamasjonen, samt vurdere tiltak.

I dag over 2 mnd. senere har ingen besvart e-posten.

For orden skyld kan nevnes at det nå er lekkasjer også i naboeiligheten. Noenlunde samme sted og fra samme type borehull gjennom «helstøpt betongtak som skal være vanntett».

Hvor mange flere slike borehull er det i takene i sameiet?

Har styret foretatt vurdering av dette og hvordan følges reklamasjoner opp?

Ber styret forklare saken om sameiets e-post samt hvorfor sameiere ikke får besvart sine forespørsler.

Tor Bogetvedt

E-401

Tilbakemelding Backe status i lekkasjesaken

1. 25. august kommer det en melding om vann fra himling i leilighet E401, kunde tørker selv opp da dette skjer på en søndag.
2. 28. august får vi melding om vannlekkasje i topp av heissjakt i bygg E, drypp var synlig i heis.
3. 3. september åpner Backe himling hos kunde, da var det tørt over himling. Det blir montert inspeksjonsluker for fremtidig undersøkelser, vann som har kommet ned på har kommet gjennom ca 30mm borehull i tak, (plass støpt tak med dampsperre og isolasjon over)
4. Årsaken menes å kunne sees i sammenheng med lekkasje i heissjakt, her ble det avdekket at fabrikkert ventilasjonsrør til lufting av heissjakt ikke var tett og ved slagregn så kom det regnvann inn i topp at sjakt, dette var så nærme leilighet E401 og kom samtidig.
5. Ventilasjonsrør ble midlertidig utbedret i påvente av nye deler, blir skiftet i slutten av sep. og ettersett av heismontør for at det ikke er fukt i topp av heis.
6. I slutten av oktober får vi på nytt varsel fra kunde E401 om at det drypper vann, det er luke i tak som kunde så kunde kan sjekke med jevne mellomrom og nå har det regnet mye når dette oppstår.
7. Heismontør blir kontaktet og topp av heissjakt blir sjekket på nytt, ingen fukt på topp av heis eller tegn til lekkasje fra ventilasjon
8. Dette gjør at vi friskmelder ventilasjon og heis og begynner undersøkelser på tak, tekking, luftelyrer, sluk, slukrenner ol.
9. I perioden november og desember med mye nedbør og varierende temperaturer (frost) blir, renner med sluk trykktestet, luftelyrer åpnet og sjekket, det gjøres noen få tiltak med tekking rundt ventilasjonsavkast for å sikre at dette ikke kan være årsak, men med store nedbørsmengder opplever kunde at det kommer drypp fra tak over himling
10. Det skal legges til at det ikke drypper kontinuerlig og det kan gå lange perioder uten at det vises fukt over tak.
11. Da våre undersøkelser og tiltak ikke fører til at drypp ikke stopper opp blir det besluttet å trykkteste hele tak mens sedum ligger oppå, dette gjøres i slutten av januar

12. Dette fremprovoserer også en lekkasje i E402 samtidig som det også drypper i E401, mengden som oppstår over et døgn er ca 1,5 l
13. Trykktesting avbrytes og sedum bestilles fjernet for å undersøke papptekking, pga frost lar dette seg ikke gjennomføre før februar.
14. Uke 9 Når sedum er fjernet så avdekkes papp og vi engasjerer Isola Sør (ue Icopal som hadde tekke jobben har lagt ned) her avdekker de to feil på etter kort tid, disse blir utbedret umiddelbart.
15. Uke 10 er det tenkt ny trykktesting av tekking, denne skal stå i 72 timer og utføres av Isola Sør sammen med Backe.
16. Om det da ikke kommer vann i E401 og E402 så må en konkludere med at årsak er funnet og utbedret og testet.
17. Tak vil da stå uten sedum frem til over påske, da vil det tas hull i tekking og undersøkes for fukt og sopp.
18. Om alt ser bra ut så bestilles ny sedum til tak og vi kan sette i gang med å tette inspeksjonsluker og male opp tak hvor lekkasjer har vært.
19. Backe har underveis hatt dialog, besøk, epost, sms, med kunder og informert om fremdrift. Når det kommer til spørsmål rundt sopp og fukt så er dette sjekket ut med rådgiver i bygnings fysikk, da alt over tak er uorganisk og det ikke tilføres ny fukt skal det ikke oppstå sopp, og får dette mulighet til å tørke ut så er ikke dette noe som vil påvirke isolasjon, i hvert fall heller ikke i de mengder som har oppstått. Dette er også informert beboer.

Referanse fortetting av spilerekkverk på innside av egen terrasse for blokk D, E, F
Årsmøte 19.3.25



OPPDATERTE HUSORDENS REGLER PER JANUAR 2025

Husordensreglene godkjennes og vedtas av Årsmøtet hvert vår. Mellom årsmøtene oppdaterer og supplerer styret husordensreglene basert på erfaringer og behov. **Endringer fra forrige vedtatte versjon markeres med rødt.**

Denne versjonen av husordensreglene er ferdigstilt per **januar 2025** og er gjeldende frem til ny versjon foreligger.

Alle beboere må sette seg inn i husordensreglene for å sikre trivsel, sikkerhet og ivaretagelse av eiendomsmassene.

Husordensreglene er denne gang distribuert i to eksemplarer. I de tilfeller leilighetene bebos av leietakere bes det om at det ene eksemplaret overleveres til utleier/eier.

Med vennlig hilsen

Styret
Sameiet Marvika Torv

Styret

Frem til årsmøte 2025 består styret i Sameiet Marvika Torv av

Rolle	Navn	Representerer	Ansvar	Telefonnummer
Styreleder				
Styremedlem				
Styremedlem				
Styremedlem				
Styremedlem				
Vara				

Styret gjennomfører vanligvis 6-8 styremøter hvert år. Styret har ellers løpende dialog og møtes ved behov. Dersom beboerne har ønske om at styret skal behandle en sak meldes denne inn til styreleder via styremailen: markvikatorv@sbbk Kunde.no.

Styret offentliggjør normalt ikke sine saksnotater eller styreprotokoller av personvern hensyn. Relevant informasjon gis imidlertid fortløpende på forespørsel og/eller ved behov.

Spond

For tilgang til kommunikasjonskanalen Spond kan beboere henvende seg til styremedlem med ansvar for Spond. **Administratoren trenger fullt navn, mobilnummer, epost-adresse og boligblokk for å kunne registrere noen i Spond.**

Spond er kun tiltenkt beboere og eiere. Beboere som flytter skal varsle om dette og sørge for at tilgangen til Spond avsluttes.

Spond er satt opp som en ad hoc, enkel og tilgjengelig kommunikasjonskanal primært mellom naboene i sameiet. Styret bruker også Spond for raskt å kunne gi kort informasjon eller besvare enkle spørsmål som berører flere beboere. Her kan man sende ut meldinger til alle beboere samlet eller til beboere i en og samme boligblokk.

Spond skal holdes ryddig og den enkelte oppfordres til å være kritisk til hva som publiseres. Styret er administrator og forbeholder seg retten til å rydde i innlegg som er besvarte og/eller ikke lengre er relevante.

Søbo

Søbo-portalen (<https://sobo.bbl.no>) og styremailen (markvikatorv@sbbk Kunde.no) brukes for mer formell kommunikasjon som f.eks. innkalling til årsmøter, husordensregler, vedtekter, nabovarsler, utfyllende informasjon og lignende. Her kan også mer omfattende saker eller forslag til styremøtesaker sendes inn til styret.

Den enkelte beboer og eier er ansvarlig for å gjøre seg kjent med denne portalen og sjekke den jevnlig. Det er også viktig at den enkelte holder kontaklinformasjonen sin oppdatert da spesielt mtp. epostadresse og telefonnummer.

Informasjon om utleieforhold og leietakere skal også være oppdatert til enhver tid på denne portalen.

Garasjeport

Tilgang til garasjeporten er kun ment til beboere og eiere av garasjeplasser. Det er den enkelte eier som er ansvarlig for å si opp sin **og leietakernes** tilgang når vedkommende ikke lengre skal ha tilgang.

For tilgang til garasjeporten kan beboere henvende seg til ansvarlig styremedlem via styremailen.

Årshjulet/Årsplanen

Årshjulet/Årsplanen er en plan over felles kollektive oppgaver som for eksempel trappevask, vindusvask, skift av filter på ventilasjonsanlegg, inspeksjon av rørteknisk anlegg, feiing av garasje, gartnertjenester og lignende. Hensikten med årshjulet/årsplanen er å gi beboerne en oversikt over fellestjenestene og når disse normalt skal

gjennomføres.

Årshjulet/Årsplanen presenteres i beboerportalen på www.sobo.no. Spørsmål vedrørende årshjulet/årsplanen, sendes til ansvarlig styremedlem via styremailen.

Reklamasjoner

Reklamasjoner fra beboere meldes inn til byggherre gjennom Viscenario på internett (<https://product.viscenario.com/users/login>). Ansvarlig for reklamasjoner på fellesanlegg, se tabell.

Representant for teknisk og brannteknisk anlegg

Ved spørsmål eller behov for å melde inn saker som gjelder teknisk og brannteknisk anlegg kontaktes ansvarlig styremedlem eller beboer. Se tabell.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARVIKA TORV

(v. 1.10 – revidert januar 2025)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

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

Kommunikasjon og informasjon

Den enkelte seksjonseier må logge seg inn og gjøre seg kjent med «Min side» hos Sørlandets boligbyggelag (<https://www.sobo.no>). Det er bl.a. viktig at kontaklinformasjonen under menyvalget «Min bolig» holdes oppdatert. Her finnes også nyttig informasjon som for eksempel husordensregler, vedtekter og kontaklinformasjon til styret.

E-postadresse til styret er marvikatorv@sbbk Kunde.no.

For ad hoc kommunikasjon mellom beboere og styret benyttes Spond. Denne appen lastes enkelt ned fra App Store eller Google Play. For å få tilgang må beboeren som ikke allerede er inkludert i mottakerlisten melde dette inn til styret per e-post (se ovenfor). Beboere som flytter **og eiere som selger sin(e) leilighet(er)** må snarest gi beskjed til styret om å bli slettet fra Spond-listen **eller selv melde seg ut av Spond-gruppen**.

Nærmere informasjon om Spond finnes i eget infoskriv på «Min side».

Aktiviteter og støynivå

Husk at lyd fra banking og tramping bærer godt. Vær derfor oppmerksom på at dette kan virke forstyrrende for naboene.

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy før eller etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger og styret minimum 1 uke før.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussingsom medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates på hverdager i tidsrommet kl 07.00 – 20.00, men ikke på søn- og helligdager.

NB! Styret oppfordrer alle til å utvise forsiktighet med veggene mellom leilighetene. Disse er konstruert for å dempe støy. Hull i disse kan påvirke lydnivå mellom leilighetene.

Dugnad

~~På grunn av manglende interesse fra beboerne er det ikke lagt opp til dugnader. Styret vil kjøpe inn nødvendige tjenester. Hver vår vil den enkelte beboer motta en faktura på kr 500, for dekning av slike ekstrakostnader.~~

Renhold og vedlikehold

Sameiet har inngått avtale om renhold, vedlikehold, **service**, utenomhusarbeid og lignende med eksterne tjenesteleverandører. Tjenester og frekvens gjøres rede for i årshjulet.

Renovasjon og søppel m.m.

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

Merknad:

- i. Ved innflytting og fraflytting blir det som regel ekstraordinære kvanta av «ting og tang» som må kastes. Avfallsstasjonene er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- ii. Det er ikke tillatt å plassere søppel og avfall som ikke omfattes av den kommunale renovasjonsordningen (som for eksempel kjøleskap, komfyrer, møbler, pappesker etc.) i garasjen eller andre fellesområder.
- iii. Det er ikke tillatt å «parkere» søppelposer, pizzaesker og lignende utenfor egen inngangsdør over natten. Vær spesielt oppmerksom på at søppelposen kan lekke og dryppe søppelvann langs gulv, trapper og i heisen. Benytt i så tilfelle dobbelpose for å unngå søl og vask opp hvis du søler.

Ved flytting og lignende

Det oppfordres til å utvise ekstra varsomhet ved inn- og utflytting. Dette for å unngå skader på vegger, gulv, trapper, heiser m.m.

Det oppfordres samtidig til å vise hensyn for beboere som er avhengig av å bruke heisen. Ikke opphold heisen unødigg ved flytting.

Ytterdører må ikke kiles for å holdes åpen ved f.eks. inn- og utflytting. Dette ødelegger dørpumpene og medfører ekstrakostnader ifm. utbedringer. **Husk derfor å koble ut dørpumpene før dørene holdes åpne over tid.**

Parkering

Parkering og oppbevaring i parkeringskjeller skal skje innenfor de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser som man ikke selv disponerer gjennom kjøp, leie eller lån. Ledige plasser kan ikke disponeres fritt.

Det er gjesteparkingsplasser i parkeringskjelleren. Disse plassene er forbeholdt gjester og andre besøkende. Gjesteparkingsplassene skal ikke benyttes av sameiets beboere selv om disse er ledige. Av praktiske hensyn kan ikke gjesteparkeringen reserveres, disse følger «førstemann til mølla» prinsippet.

Det er avsatt plasser til sykler både i parkeringskjeller og utvendig. Sykler som ikke brukes regelmessig skal verken oppbevares på felles innvendig eller utvendig sykkelparkering. Det er heller ikke tillatt å hensette sykler, sparkesykler, ski eller lignende i innvendige fellesområder, korridorer eller utenfor egen inngangsdør. Barnevogner kan plasseres innendørs under trapp i nederste etasje på en slik måte at de ikke hindrer vanlig ferdsel, eller på områder avsatt spesielt for barnevogner dersom det er etablert.

Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder, gressklippere etc. i boder av hensyn til brannfare. Det er heller ikke tillatt å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringskjelleren. Det er imidlertid montert vannslange i parkeringskjelleren for spyling av sykler. Husk å henge slangen fint på plass etter bruk. Ikke bruk kraft ved stenging av vannkranen **da dette kan ødelegge mekanikken i kranen.**

Det er tilrettelagt for lading av el-biler. Hver seksjonseier kan bestille egen lader **fra leverandør utvalgt av styret.** Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier iht den til enhver tid gjeldende avtale.

Garasje, garasjeport og wifi

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

For å unngå at uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget oppfordres alle til å avvente til porten er helt lukket før man kjører videre.

Den enkelte er ansvarlig for å parkere innenfor parkeringsplassens avgrensninger.

Den enkeltes parkeringsplass skal holdes ryddig og på en slik måte at den ikke sjenerer andre eller gjør det vanskelig for andre å brukes deres egne parkeringsplasser. Evt. oljesøl og annet som kan skade garasjegulvet skal fjernes ved aller første anledning for å unngå skader permanente skader eller slitasje på garasjegulvet.

Tilgang til trådløst internett (wifi) i garasjen oppnås ved bruk av følgende innloggingsdetaljer:

Navn: Marvika_Torv_Wifi

Passord: marvikatorv2023!

Lading av elbil

Tilbys gjennom tjenesteleverandøren Wattif. Mer informasjon finnes på <https://www.wattifev.com/no/>

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Sameiets eiendom, inkl. lekeplass, parkanlegg mellom blokkene («lokket»), blomsterbed og andre grøntområder, skal ikke brukes som lufteplass for kjæledyr generelt eller for hunder spesielt. Det minnes om båndtvang for hunder.

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

Utvendig fellesarealer og hageanlegg

Disse områdene er ment til rekreasjon og pynt. Det er engasjert gartnertjenester for å holde disse områdene. Alle oppfordres til å bidra til å holde disse områdene ryddige og pene.

Det er ikke tillatt å plukke blomster eller planter fra fellesområdene.

Bruk av balkong/veranda/terrasse

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektriskgrill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild, fyrverkeri eller lignende på egen balkong/veranda/terrasse.

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

Lufting og risting av tøy, matter og lignende er ikke tillatt fra veranda eller rekkverk på fellesarealer eller svalganger. Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale fra styret.

Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig. Det henvises til nærmeste søppelkasse. Vær varsom med glør og andre varme gjenstander.

Av hensyn til naboer skal balkong, veranda og terrasse holdes rene og ryddige. Det er heller ikke tillatt å plassere søppel eller matavfall på slike steder.

Toalett og rør

For å unngå problemer med og skader på rør er det ikke tillatt å kaste ting i toalettene som ikke naturlig hører hjemme i toalettene. Dette være seg bleier, bind, matrester inkludert sauser og fett, søppel eller lignende. Det samme gjelder for vaskene.

Utendørs- og julebelysning

For å sikre et estetisk og uniformt uttrykk er følgende bestemt at det ikke er tillatt med dynamisk, blinkende eller flerfarget lys på balkonger, svalganger, fellesarealer eller lignende.

Hva angår julelys:

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

Sol og vindskjerming

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

Ved behov for solskjerming skal screens og sidemarkiser fra utbyggers valgte leverandør (Espenes) eller tilsvarende kvalitet benyttes. Styret vil være restriktive med å godkjenne sol- og vindskjerming.

Av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn er det ikke tillatt med bruk av parasoll eller lignende på balkongene.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer, samt området utenfor egen inngangsdør skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Heis og fellesarealer skal holdes ryddige og rene. Dersom man drar med seg sand, gjørme eller på annen måte griser til arealene hviler det på den enkelte å rydde opp etter seg. Det oppfordres samtidig til å utvise forsiktighet med alle overflater som gulv og vegger m.m. slik at disse ikke skades eller skitnes til unødig.

Av hensyn til HMS («Helse, Miljø og Sikkerhet») og renhold tillates det ikke å plassere personlige eiendeler, bilder, pyntegjenstander, lykter, statuer, skohyller, **bord**, **pedestaller** eller lignende utenfor egen inngangsdør eller i fellesarealene. Unntaket er en dørmatte.

Takterrasser og fellesarealer

Takterrassene er til felles bruk for sameiets beboere. I de tilfeller takterrassen og fellesarealene benyttes til festligheter eller andre type samlinger må man søke skriftlig godkjenning fra styret. Det påhviler brukerne av takterrasser og fellesarealer et spesielt ansvar for å holde orden på og rundt områdene man disponerer.

Det er ikke tillatt å grille, benytte åpen ild eller fyrverkeri og lignende på takterrassene.

Det skal være ro på takterrasser og fellesarealer mellom kl 22.00 og kl 09.00.

Bruk av lekeplass

Av hensyn til de nærmeste beboerne oppfordres det til å unngå støyende aktivitet (inkl. bruk av trampoliner) på lekeplassen før kl 07.00 på morgenen i ukedager og før kl 08.00 på helge- og fridager.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp store gjenstander på eiendommen som er synlige for andre beboere eller forbi passerende med mindre styret har samtykket skriftlig. Med gjenstander menes her flaggstenger, antenner, markiser etc.

Balkongflagg er tillatt, men av HMS hensyn må dette monteres inne på egen balkong, og ikke stikke utenfor

bygningsfasade eller veranda.

Bruksoverlating

Dersom en seksjonseier ønsker å leie ut boligen til andre skal styret orienteres skriftlig i forkant leieforholdet. Orienteringen gis under Min Side – Min bolig – Utleie hos Sørlandets Boligbyggelag (<https://www.sobo.no>).

Sameiet har dessverre opplevd ulemper i forbindelse med utleie. Utleier oppfordres derfor å være sitt ansvar bevisst og plikter å gjøre leietakerne kjent med disse ordensregler. Styret vil være spesielt oppmerksom på bruk og oppførsel fra leietakere og deres gjester som påvirker bomiljøet negativt.

Dersom sameiet påføres kostnader på grunn av utleie vil utleier kunne bli belastet for disse kostnadene.

Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Boligeier er ansvarlig for å se til at de som disponerer leiligheten er gjort kjent med og etterlever disse ordensreglene. Leietaker skal sørge for at boligeier får en kopi av disse ordensreglene.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Det oppfordres til å utvise spesielt hensyn til omgivelsene og naboene ved sigarettroyking eller lignende (vipe, pipe, sigar osv.) på egen balkong.

Dører, adgang og låsing, boddører

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn i fellesområder eller garasje.

Det er installert elektronisk adgangskontroll på fellesdører til bodområdene i kjelleren. For å komme inn må man ha kodebrikke med tilhørende pinkode. Kodebrikkene gir kun adgang til eget bodområde. Brikkene er personlige og skal ikke deles ut til andre enn beboerne. Tap av brikke må meldes til styret ved første anledning slik at disse kan «slettes». Ny brikke koster kr 100,-.

Dersom døren holdes åpen i mer enn 30 sekunder vil det lyde en varsellyd fra låsedisplayet. Dersom døren holdes åpen i mer enn 2 minutter vil alarm/sirene utløses og vakter tilkalles automatisk. Unngå derfor å utløse alarmen.

Uttrykning medfører en kostnad for sameiet. Hvis noen misbruker eller utløser alarmen gjentatte ganger kan denne kostnaden bli viderefakturert til leiligheten som har utløst alarmen.

Merking av dør, ringeklokke og postkasser

Det er utarbeidet egne retningslinjer for markering av dør, ringeklokke og postkasser.

For å sikre god oversikt og et uniformt uttrykk er det laget en mal for skiltingen. Denne innebærer bl.a. at hovedskiltet på postkassene skal inneholde navn på beboerne, mens skiltplassen nede til venstre på postkassen skal brukes ved ønske om «Nei takk til uadressert reklame». Skiltplassen nederst til høyre på postkassen skal brukes til å merke med offisielt leilighetsnummer som begynner med bokstaven «H». (Prosjektnummer som begynner med blokknummeret skal ikke lengre brukes på postkassen.)

For de som trenger nye skilt så kan bestilling med følgende info sendes til david.farias@makegraphics.no

- Fullt navn på beboerne
- Adresse, inkludert leilighetsnummer (H-nummer)
- Mobilnummer
- E-postadresse

Skiltene lages i plast for å tåle fuktighet. Beboerne monterer skiltene selv. Bestillingene samles opp og produseres 1 gang per måned. Det kan derfor ta litt tid fra bestilling til levering.

Pris for skiltpakken er kr 625,- inkl mva (prisendring kan skje). Faktura sendes direkte til bestiller. Styret får beskjed ved manglende betaling.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

Brannalarm (sette seg inn i brannvernreglene)

Den enkelte beboer er ansvarlig for å sette seg inn i brannvernreglene. Disse publiseres i eget skriv på «Min side».

Ved utløst brannalarm vil brannalarmen først utløses i leiligheten. Etter 2 minutter vil brannalarmen gå i hele boligblokken og brannvesenet tilkalles automatisk.

Det henvises spesielt til å gjøre seg kjent med Avstillingsknapp for falsk brannalarm som er montert i hver etasje. Gjør deg kjent med hvor denne er. Ved «falsk» alarm:

1. Forsikre deg om at brannalarmen ikke skyldes brann eller tilløp til brann.
2. Trykk på den gule avstillingsknappen innen 2 minutter. Knappen må holdes i 1 sekund. (Alarmen stilner dermed etter 5 sekunder.)
3. Åpne dører og vindu til friluft for å lufte ut røken, osen eller dampen. Hvis ikke utløses alarmen igjen etter 3 minutter.
4. Prosessen kan gjentas flere ganger hvis alarmen avstilles innen de nye 3 minuttene (se forrige punkt).

Det er flere barn og eldre beboere i sameiet. Den enkelte beboer oppfordres til å ta godt hensyn og være spesielt oppmerksom på aktivitet som kan utløse brannalarmen unødig. Ved gjentakende utløsning av falsk brannalarm kan seksjonseier bli belastet for sameiet kostnader ved brannutrykning.

Utarbeidet av styret
Sameiet Marvika Torv

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

Informasjon fra styret

Styret har nå gjennomført sitt andre styremøte og behandlet da 18 saker. Mer informasjon finnes nedenfor.

Det minnes imidlertid først om styrets interne ansvarsfordeling og styrets møtekalender:

Navn	Rolle	Ansvar	Rep.
Remi Anthony	Styreleder	Leder & beboerkommunikasjon, garasje, Spond	Bolig
Reidar Nygaard	Styremedlem	Teknisk & brann, nøkler	Bolig
Odd-Arild Skonhoft	Styremedlem	Økonomi & forsikring	Bolig
Trine Bentsen	Styremedlem	Næring	Næring
Arne Hodnemyr	Styremedlem	Næring	Næring
Nils-Petter Jonassen	Varamedlem	Serviceavtaler & drift	Bolig

De respektive styremedlemmene kan kontaktes direkte hva angår deres ansvarsområder, men også på generelt grunnlag. Spond og styremail foretrekkes, men direkte kontakt er også et alternativ. **Det oppfordres igjen til å ta kontakt utenfor vanlig arbeidstid.**

Følgende styremøtekalender ligger til grunn for styrets møteaktivitet:

Møte	Måned/År	Uke	Hovedtema
1	April/25	14	Konstituering
2	Juni/25	26	
3	August/25	34	
4	Oktober/25	42	Budsjett
5	Desember/25	50	
6	Februar/26	6	Årsmøte

I tillegg til disse møtene vil det bli satt opp ekstra styremøter ved behov. Styret holder samtidig kontinuerlig kontakt og jobber fortløpende med oppgavene innenfor sine ansvarsområder.

Informasjon fra siste styremøte:

Adgangskontrollen i garasjen

Adgangskontrollen i garasjen aktiveres i juli basert på følgende retningslinjer:

- Alle beboere får tilgang til alle dørene til/fra boligblokkene/garasjen.
- Det må alltid brukes pinkode for å passere gjennom adgangskontrollen.
- I perioden mellom kl 19.00 til kl 07.00 må det brukes pinkode og kodebrikke for å passere gjennom dørene. Det betyr at besøkende som skal gjennom dørene i garasjen i dette tidsrommet må følges av en beboer.

- NB! Bruk og passeringer loggføres.

Mer informasjon kommer.

Tilgang til garasjeporten

For å skjerpe adgangen til garasjen og øke sikkerheten i sameiet vil personer med tilgang til garasjeporten begrenses.

Det betyr at fra og med 01. september vil kun boligeiere og beboere ha tilgang til garasjeporten. Andre besøkende som skal inn gjennom porten må fra dette tidspunkt kontakte den personen de skal besøke for å få hen til å åpne porten "remote" for dem.

Mulighet for bruk av garasjeportåpner avvikles fra og med samme dato.

Det kan søkes styret om tilgang til garasjeporten for andre personer enn boligeiere og beboere. Styret har imidlertid lagt seg på en streng linje for å begrense uvedkommendes adgang til og bruk av garasjen.

Listen vil bli vasket ca hvert 3. år. Leietakere gis midlertidig tilgang til porten i 12 måneder per gang. Samtidig vil bruk av porten vil bli loggført.

Teknisk gjennomgang av bygningsmassen

Styret har vedtatt å engasjere uavhengig ekspertise for en teknisk gjennomgang av hele sameiets bygningsmasse og installasjoner. Dette for å avdekke feil og kreve utbedringer før garantienes utløp. Denne prosessen vil bli iverksatt og tas sikte på å bli gjennomført i løpet av 2. halvår 2025.

NB! Denne gjennomgangen inkluderer ikke den enkelte boenhet. Dette må den enkelte eier selv følge opp.

Innglassing av balkong

Prosjektgruppen som har jobbet med muligheten for innglassing av balkongene har nå valgt leverandør.

Avhengig av saksbehandlingstid forventes installasjonene å kunne påbegynnes i 4.kvartal 2025/1.kvartal 2026. Kostnadsrammen forventes å ligge i intervallet kr 75-100.000,- per balkong uten tak. Og i intervallet kr 150-175.000,- med tak. Installasjon bestilles og betales av den enkelte boligeier etter godkjenning fra styret.

Det legges opp til mer informasjon og forhåpentligvis visning av valgte løsninger i løpet av 3. kvartal 2025.

Kostnader ved utløst brannalarm

Utløsning av brannalarm medfører kostnader for sameiet. Styret har imidlertid forståelse for at brannalarmen kan utløses ved uhell. Følgende retningslinjer er derfor vedtatt ift. kostnader ved utløst brannalarm:

Fra og med 01. januar 2025 blir

- Boligeier fakturert med kr 2.500,- for første utrykning ifm. utløst brannalarm.
- Boligeier blir fakturert med faktisk kostnad for utrykning ifm. utløst brannalarm fra og med andre gang alarm utløses i ett og samme kalenderår, minimum kr 2.500,-.
- Næringsarealeier blir fakturert med faktisk kostnad ifm. utløst brannalarm .

Indeksregulering av avsetning til vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet er etablert for å ta høyde for forventet fremtidig vedlikehold i sameiet. Avsetning til vedlikeholdsfondet er vedtatt indeksregulert med 5 % fra og med august 2025. Det legges samtidig opp til en årlig indeksregulering i takt med KPI fra og med 2026. Dette til orientering.

Styrets tilgjengelighet

Styret ønsker å være tilgjengelig og yte service til alle sameiets medlemmer. Vi er imidlertid et relativt stort sameie og pågangen på styremedlemmene kan tidvis være tilsvarende stor. Styret oppfordrer derfor alle til å søke informasjon gjennom husordensregler og Spond før styrets medlemmer kontaktes. Vi oppfordrer samtidig alle til å være konstruktive i sin dialog.

Med det sagt ønsker styret alle i sameiet Marvika Torv en riktig god sommer!

Med vennlig hilsen, for styret

Remi Anthony
Styreleder
Sameiet Marvika Torv

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Frode Veåsen Karlsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Audun Narvestad ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Gjermund Nesland ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

62 stemmeberettigede seksjonseiere var tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått av styreleder. Denne ble tatt til orientering av årsmøte.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjettet ble tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Flisarbeid i trappeoppganger

Er det akseptabelt med stygt kappede fliser som blir sorte i kutt kanten (ref øverste repo i E-blokka)? Er det akseptabelt at når entreprenøren kutter flisene feil så kan han lappe inn flis biter for å fylle ut feilen? Det er i hvert fall ikke mye yrkesstolthet hos denne entreprenøren. Jeg kan ikke huske å ha sett like dårlig flis arbeid i andre trappeoppganger, i andre byggeprosjekt

Vedtak:

Årsmøte vedtok å ta styrets innstilling til orientering.

4.2 Merking av ringeklokker og postkasser

Merking av ringeklokker og postkasser (og dører til leilighetene). Dersom sameiet ønsker en uniform merking så tror jeg at merkingen må anskaffes og utføres samlet da den enkelte ikke virker å være i stand til å utføre det, eller at den enkelte ikke bryr seg. Kanskje folk flest synes det er greit med all mulig merking? Uansett årsak, det har ikke fungert til nå. Mislykket.

Vedtak:

Styret tar med seg innspill fra årsmøtet om merking i det videre arbeidet.

4.3 Gangvei og adkomst Østre ringvei

Beboere i D,E,F og G vil vite hva planene for grusveien fylket eier utenfor våre blokker. Snørydding er ikke organisert slik at vi har adgang til offentlig vei ved store snøfall. Vi foreslår hellelegging der veien går over gressplen mellom trærne og ut til gang/sykelsti.

Vedtak:

Årsmøte vedtok at styret jobber videre med dette i neste periode og formaliserer de videre prosesser i nødvendig grad.

4.4 Kjøreport garasje

Ønsker å høre om det er kommet en løsning på garasjeporten som ikke tåler snø og regn sammen med vind.

Vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Serviceavtale ventilasjon og VVS i leiligheter

Bakgrunn

Avtalene er inngått med basis i tidligere årsmøter. Styret viser til redegjørelse i årsmelding.

Avtalene kan ikke fortsette i nåværende form.

Vedtak:

Årsmøte vedtok at styret fortsatt administrerer felles service-avtaler. Hvis leverandør ikke får adgang til leiligheten, er det seksjonseiers ansvar å ta kontakt med leverandør for å sørge for service.

6. 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.

Styret har diskutert honnorar ramme og tenker at 180 000 bør være dekkende i normal situasjon.

Ved situasjoner der ekstern styreleder velges økes rammen til 200 000 gjeldene fra neste periode

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr 180 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Vedtak:

Frøde V. Karlsen ble gjenvalgt for 1 år til styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Gjermund Nesland, er på valg
Styremedlem, Kirsten Spaun, er ikke på valg
Styremedlem, Arne Hodnemyr, er ikke på valg
Styremedlem, Remi Anthony, er ikke på valg

Vedtak:

Trine Bentsen ble valgt til nytt styremedlem for 2 år.

Styremedlem, Kirsten Spaun, var ikke på valg
Styremedlem, Arne Hodnemyr, var ikke på valg
Styremedlem, Remi Anthony, var ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Reidar Nygaard, er på valg

Vedtak:

Reidar Nygaard ble valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

valgkomiteen

Helge Framnes for bolig, ikke på valg
Marianne Føreland for Næring, ikke på valg

Ekstra representant velges inn i år

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Nils Petter Jonassen ble valgt for 2 år.

Helge Framnes for bolig var ikke på valg
Marianne Føreland for Næring var ikke på valg

Protokoll for SAMEIET MARVIKA TORV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frode Veåsen Karlsen (sign.)	19.03.2024
Sekretær	Audun Narvestad (sign.)	13.03.2024
Protokollvitne	Gjermund Nesland (sign.)	21.03.2024

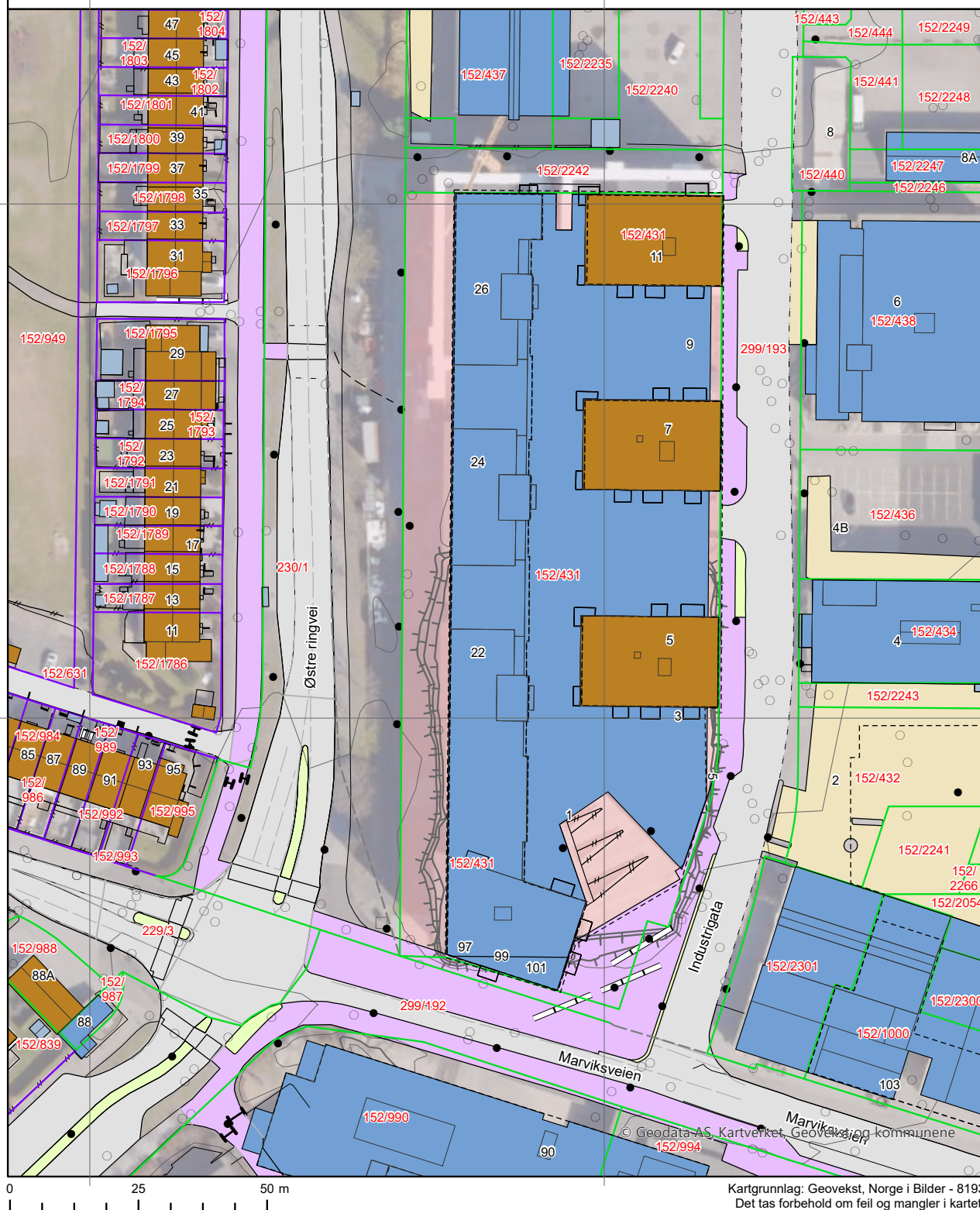
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/431/0/107

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansand
kommune

ASPLAN VIAK AS
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Vår ref.:
BYGG-20/00276-84
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.04.2023

Industrigata 1, 3, 5F, 7F og 11, Marviksveien 99 - Østre ringvei 22, 24 og 26 - 152/431 - leiligheter/næringsbygg med parkeringskjeller - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 431 / 0 / 1-164
Ansvarlig søker: ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver: KRISTIANSAND NÆRINGSSKAP AS

Vedtak

Byggningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest som vi mottok 31.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for leiligheter/næringsbygg med parkeringskjeller slik det er beskrevet i tillatelse av 06.07.2018 (sak 201801939). Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Dere kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Mary Simonsen
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

ARK - Tegningsliste Som Bygget
AF 00 01 Fasader øst og vest
AF 00 02 Fasader sør og nord
AF 02 001 Fasader Blokk C - BT1C
AF 02 002 Fasader Blokk F og G - BT1C
AF 02 003 Fasader Blokk G - BT1C
AF 03 001 Fasader Blokk B - BT2
AF 03 002 Fasader Blokk E - BT2
AF 04 001 Fasader Blokk A - BT3
AF 04 002 Fasader Blokk D - BT3
AP 01 01 Plan BT1A
AP 01 02 Plan 1.et BT1B
AP 02 01 Plan 2.et BT2
AP 02 02 Plan 2.et BT2
AP 02 03 Plan 2.et BT3
AP 03 01 Plan 3.et BT1C
AP 03 02 Plan 3.et BT2
AP 03 03 Plan 3.et BT3
AP 04 01 Plan 4.et BT1C
AP 04 02 Plan 4.et BT2
AP 04 03 Plan 4.et BT3
AP 05 01 Plan 5.et BT1C
AP 05 02 Plan 5.et BT2
AP 05 03 Plan 5.et BT3
AP 06 01 Plan 6.et BT1C
AP 06 02 Plan 6.et BT2
AP 06 03 Plan 6.et BT3
AP 07 01 Plan 7.et BT1C
AP 07 02 Plan 7.et BT2
AP 07 03 Plan 7.et BT3
AP 08 01 Plan 8.et BT1C
AP 08 02 Plan 8.et BT2
AP T2 01 Plan tak BT1C
AP T2 02 Plan tak BT2 og BT3
AP U1 01 Plan Parkeringskjeller BT1A
AP U1 02 Plan Parkeringskjeller BT1B
AS 01 01 Tverrsnitt A BT3
AS 01 02 Lengdesnitt 1 og 2
AS 01 03 Tverrsnitt C BT1C
AS 01 04 Tverrsnitt B BT2
LO 002 Landskapsplan og offentlige arealer

Kopi til:
KRISTIANSAND NÆRINGSELSESKAP AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

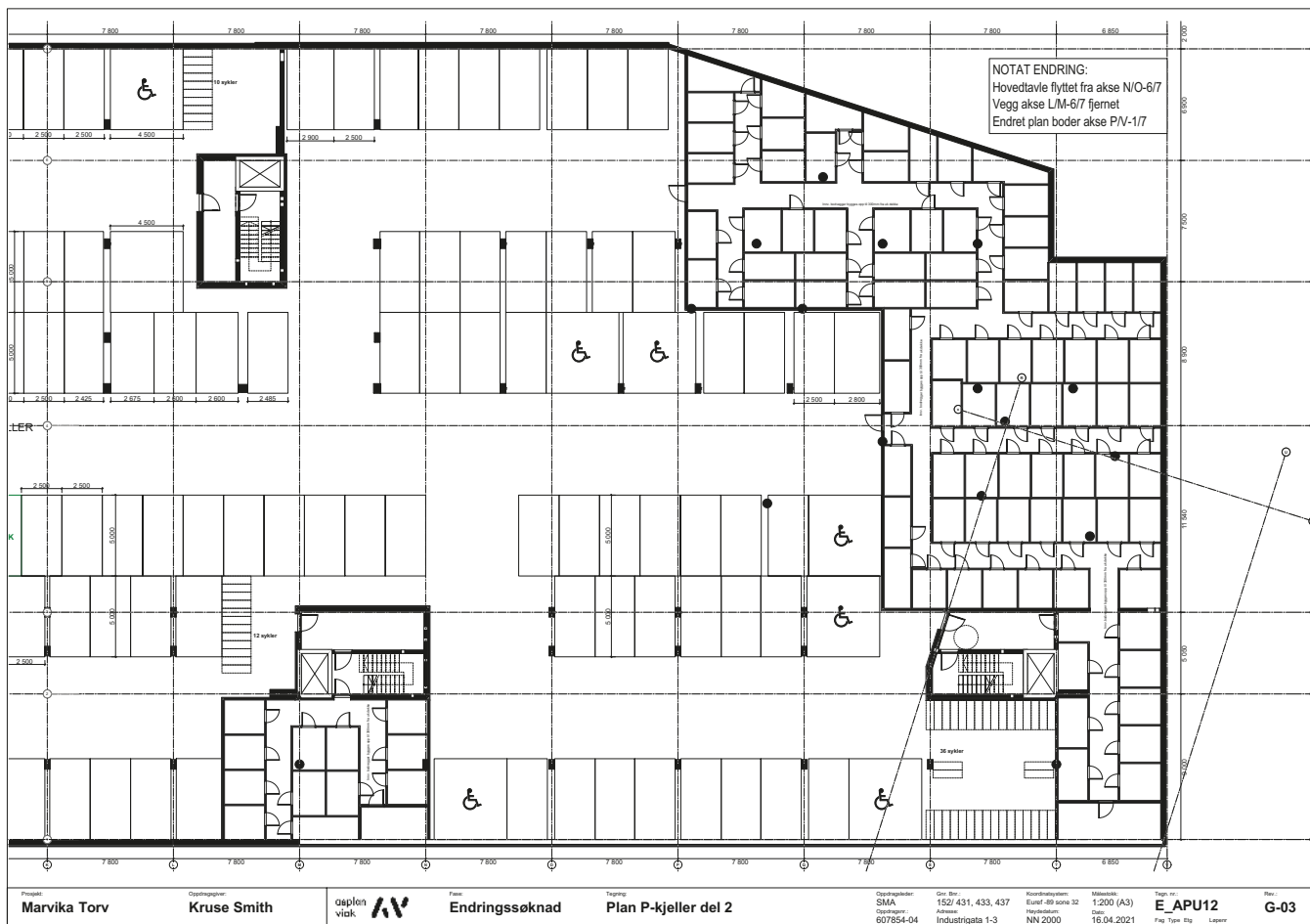
Kostnader ved omgjøring av vedtak

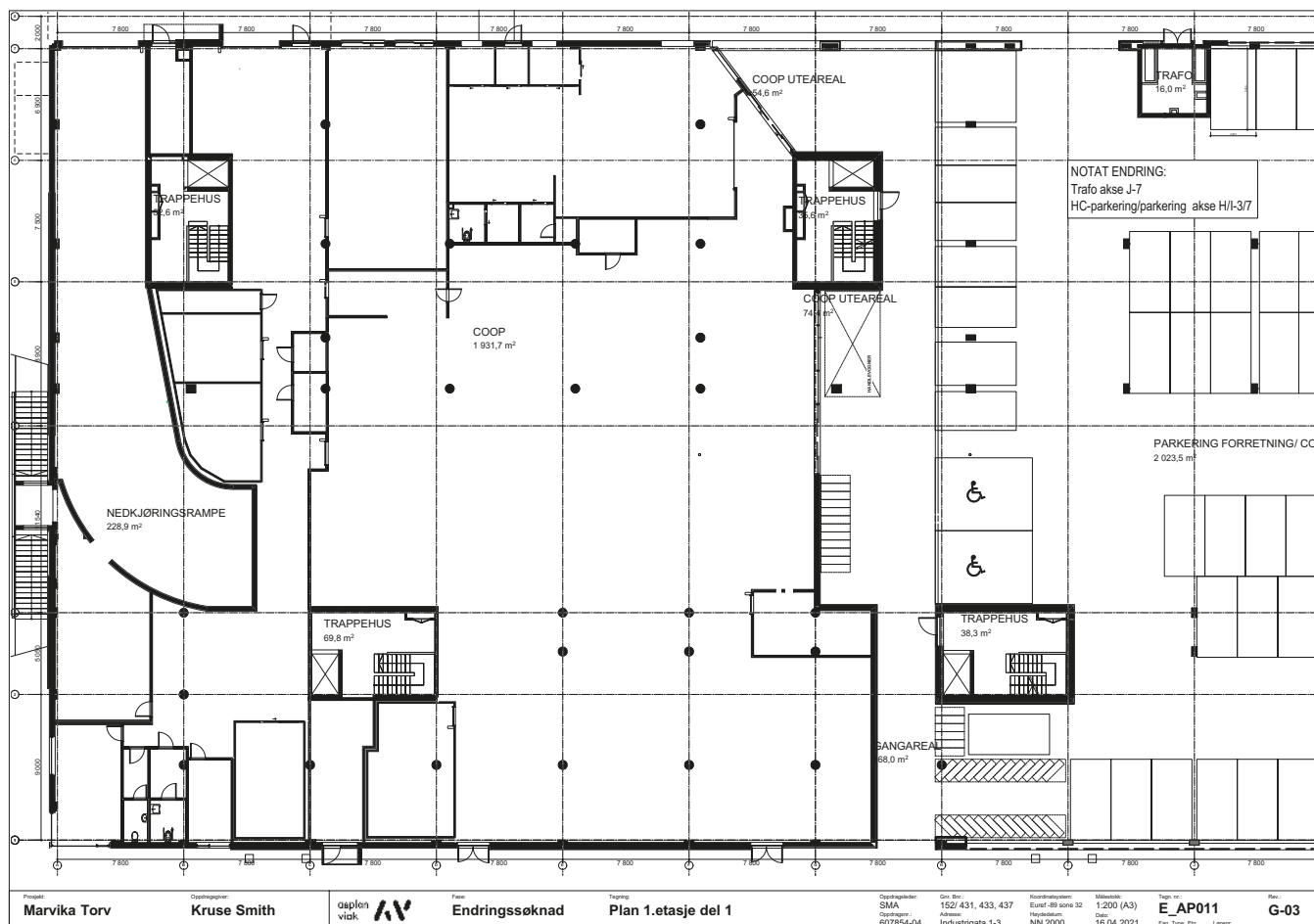
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du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

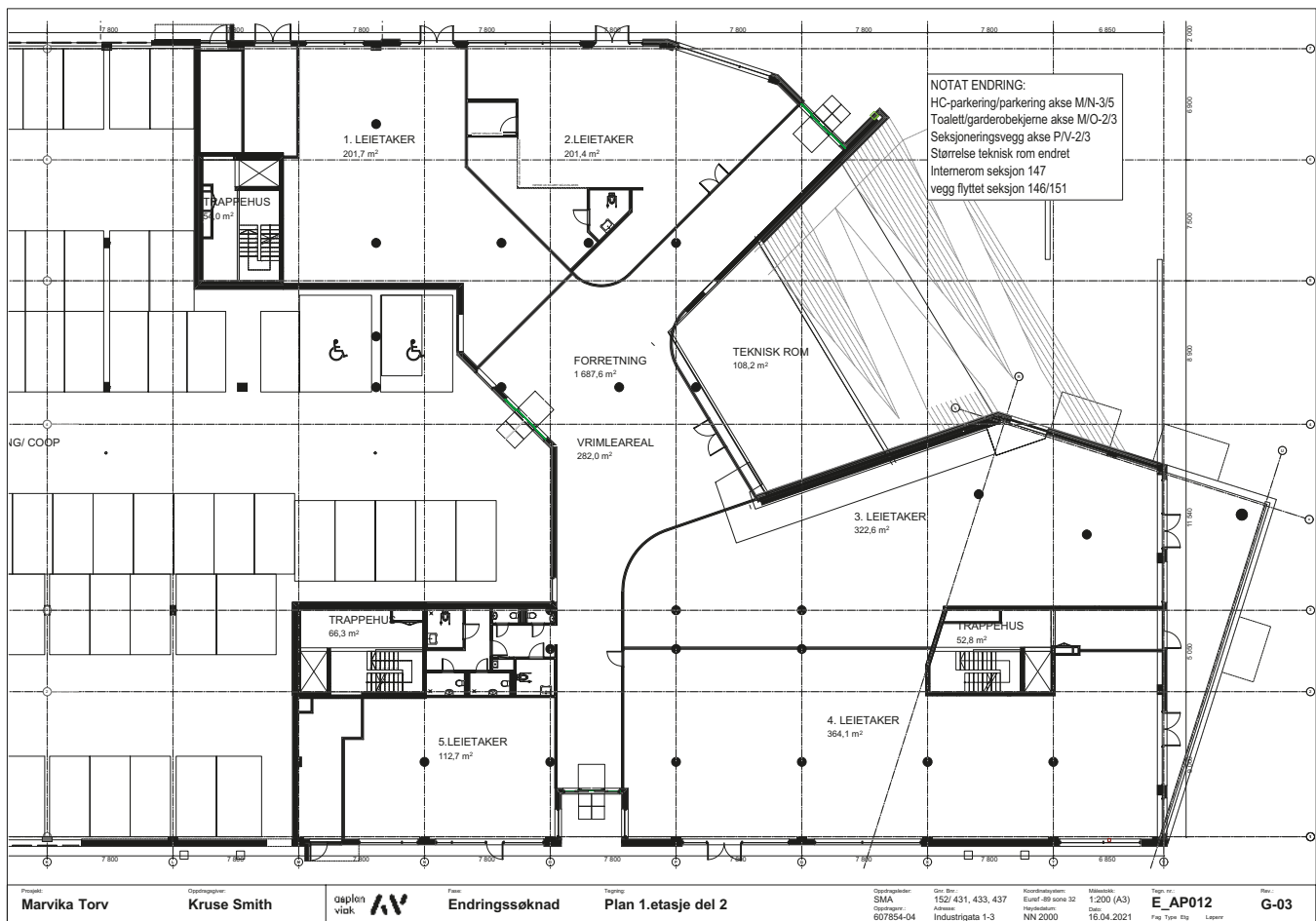
Hvor sender du klagen?

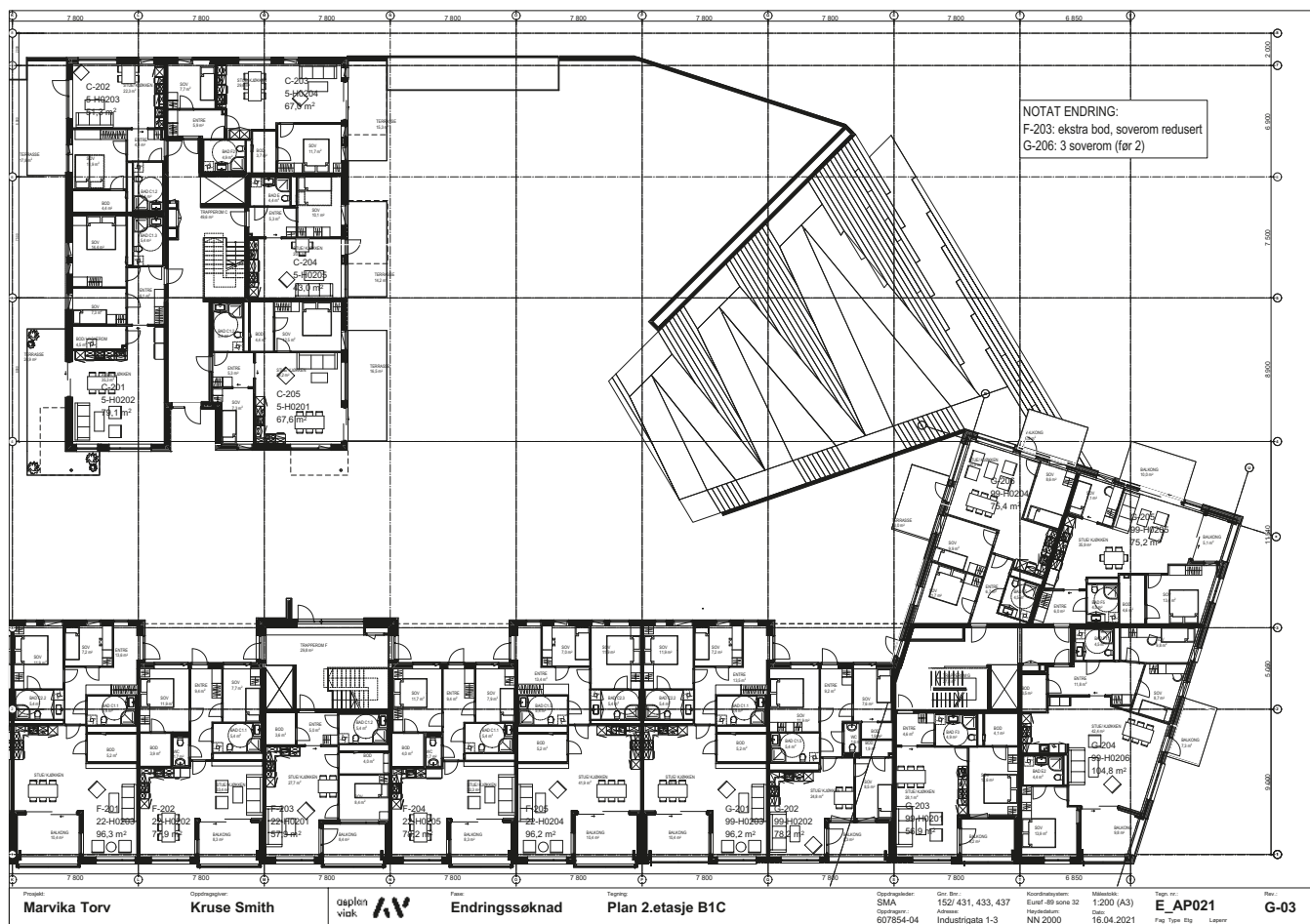
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

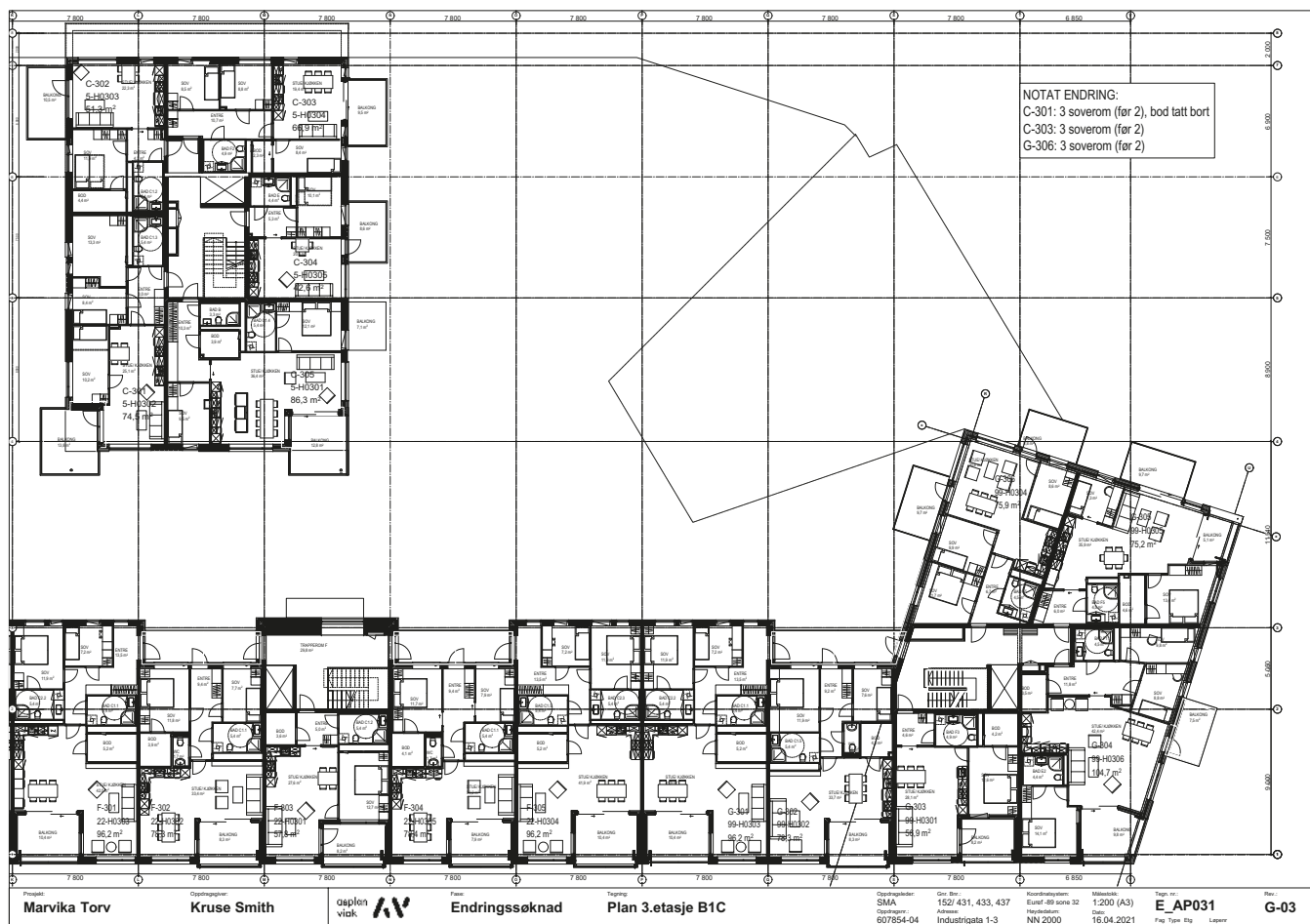


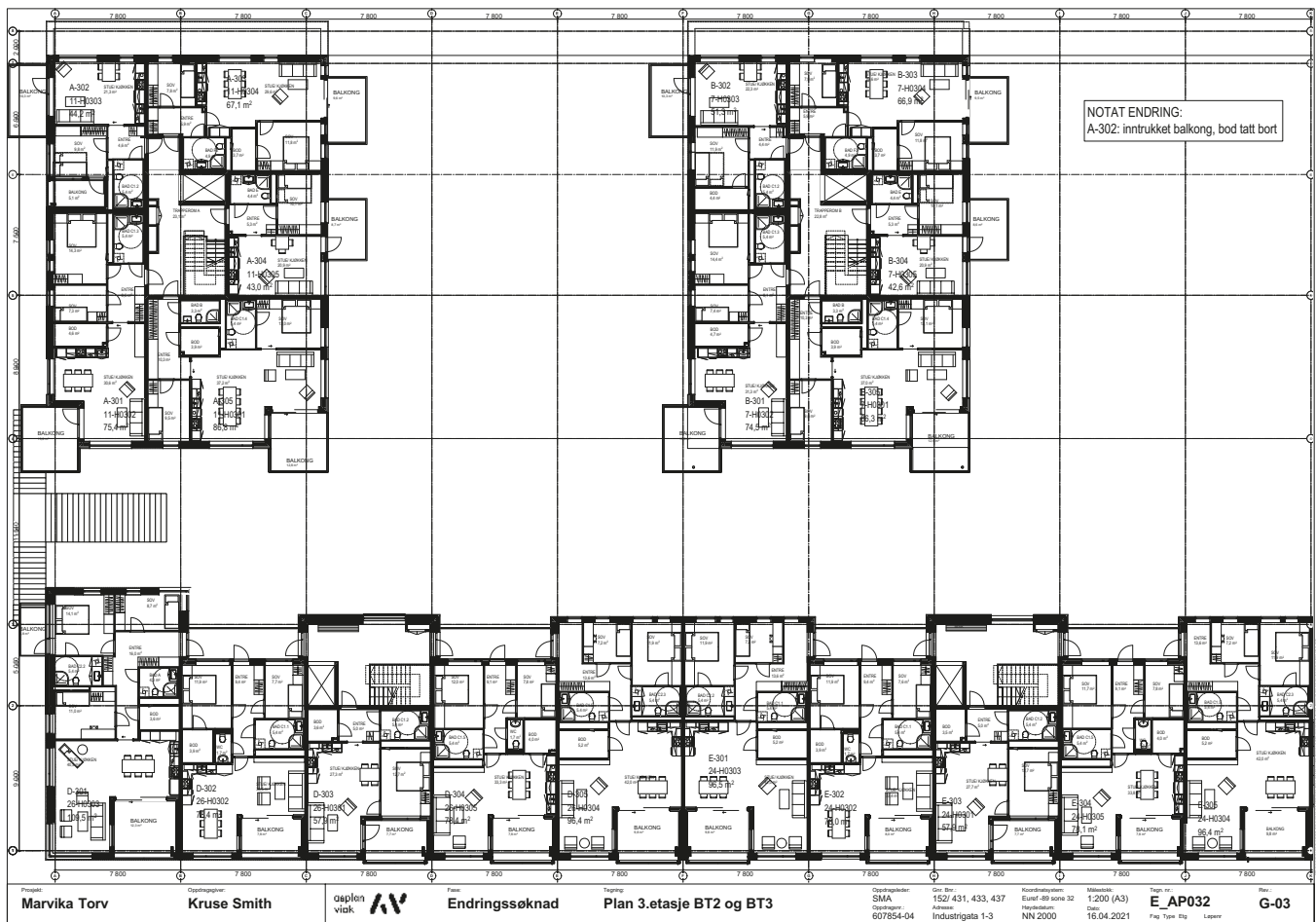


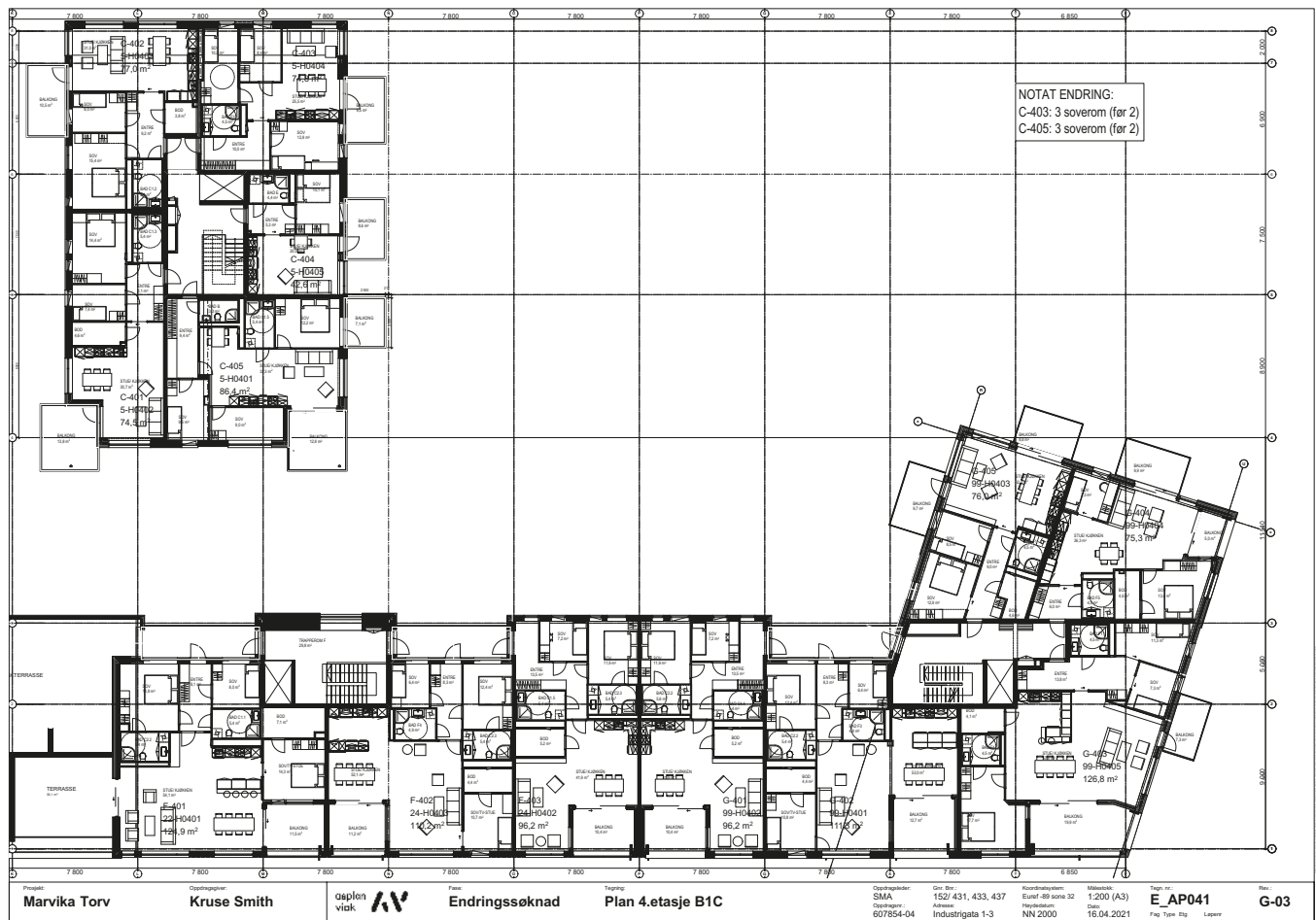


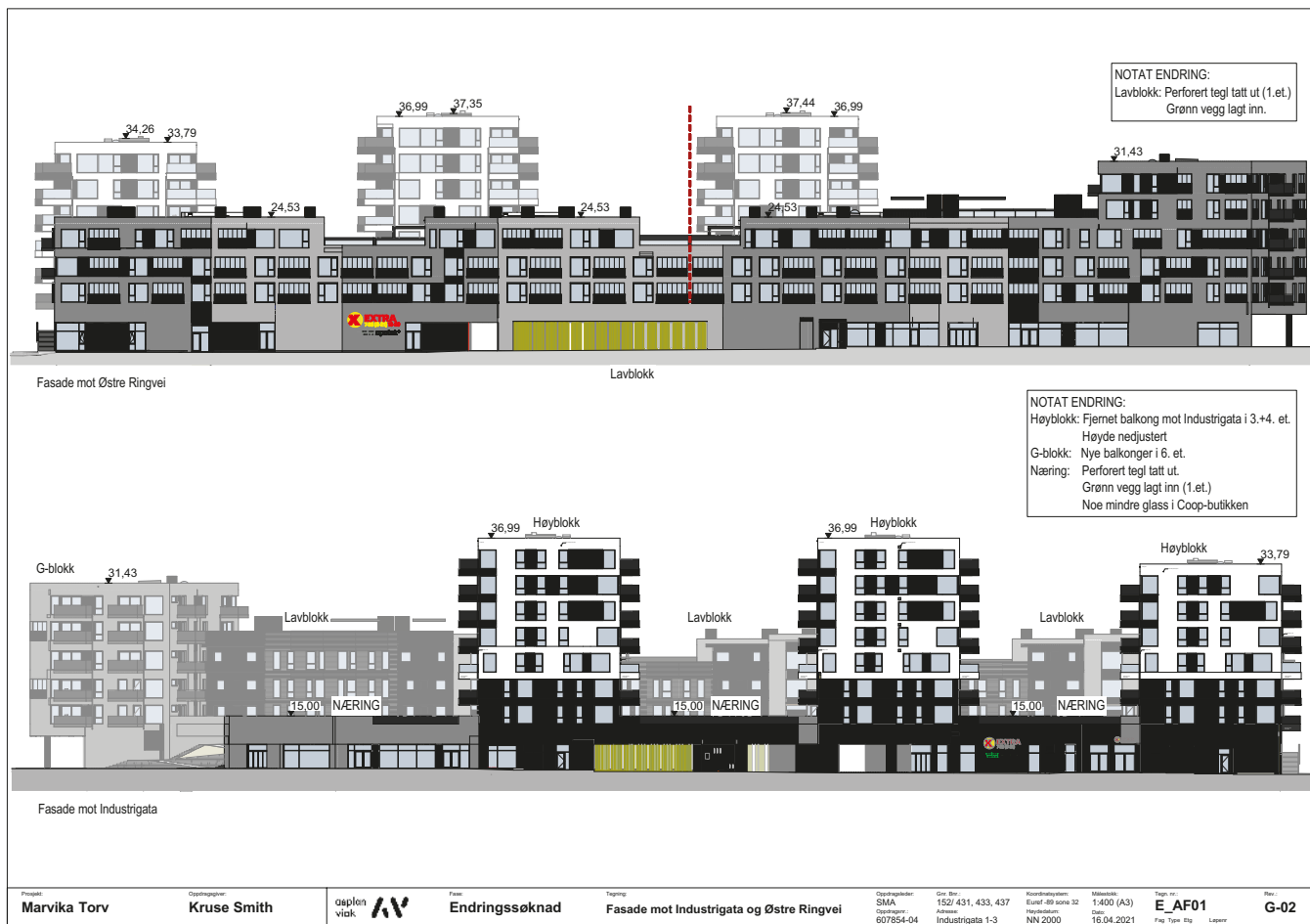


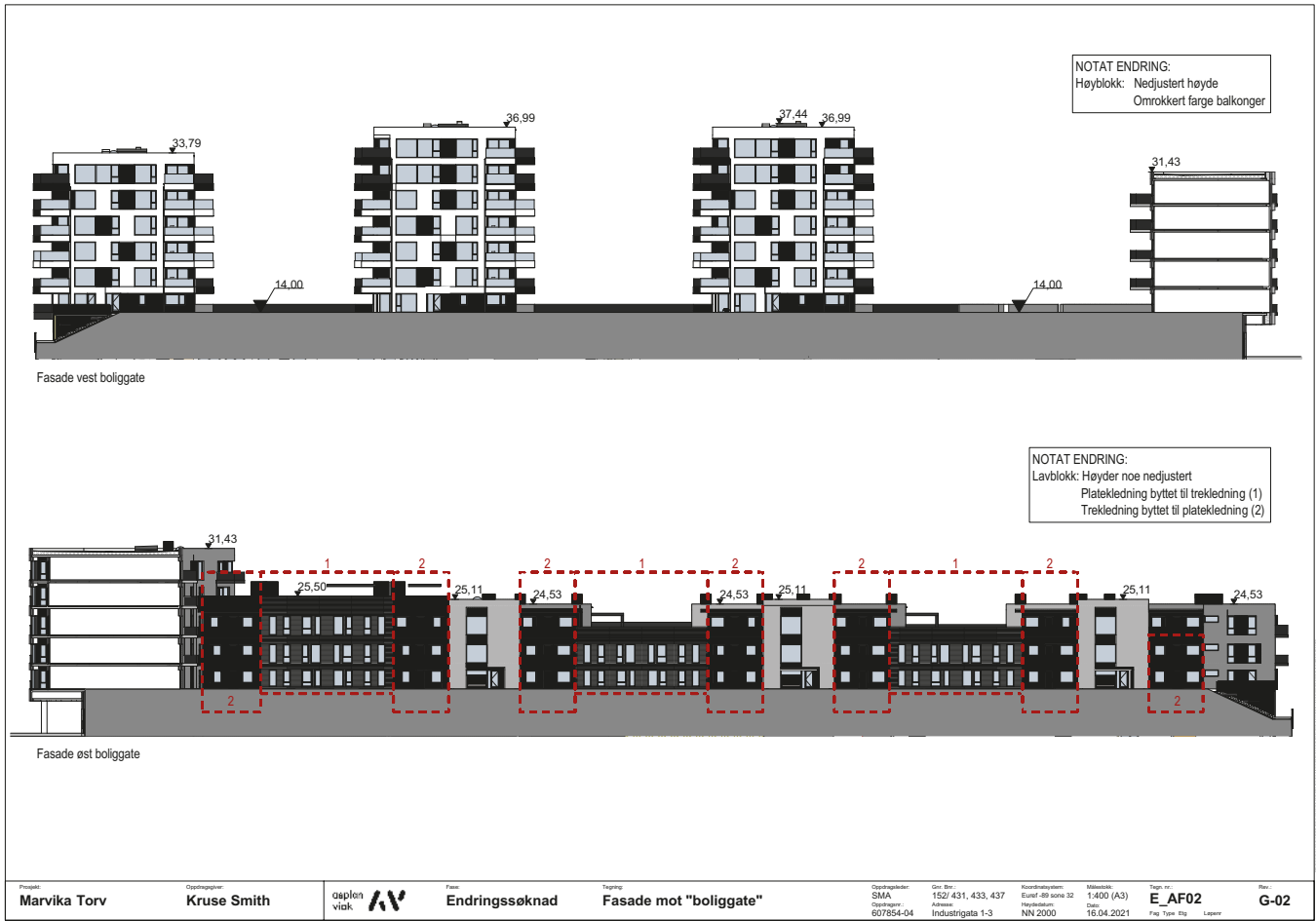


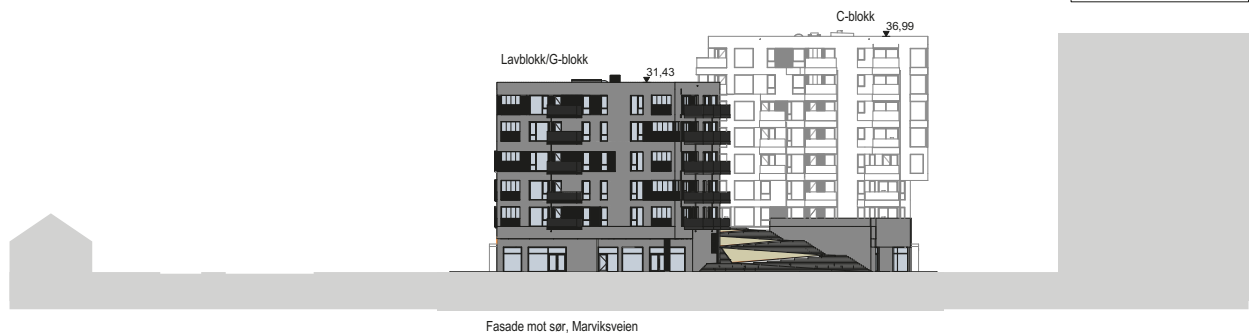
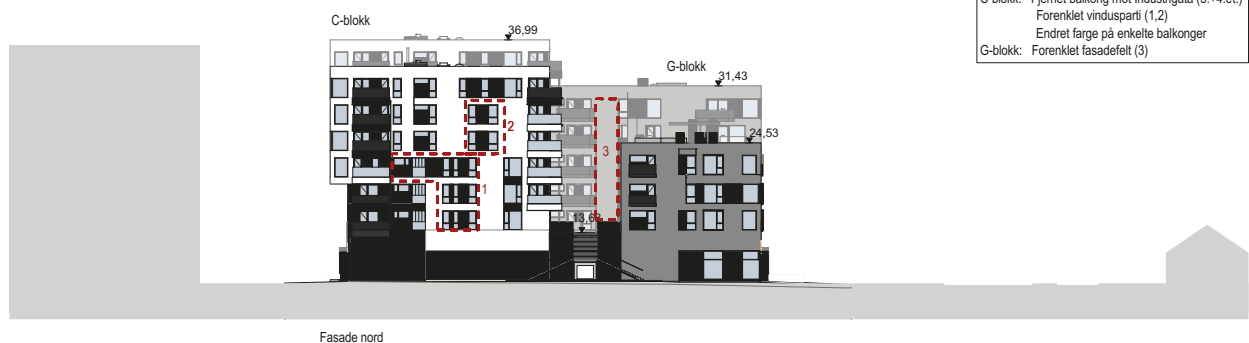












Prosjekt	Oppdragsnavn	Asplan Viak	Form	Endringssekna	Tegning	Oppdragsleder	Ansvar	Koordinat	Størrelse	Page no.	Rev.
Marvika Torv	Kruse Smith	asplan viak	Endringssekna	Fasade mot nord, syd og nordøst		SMA	152/ 431, 433, 437	Euref-89 zone 32	1:400 (A3)	E_AF03	G-02
						Oppdragsnr.	Industriegata 1-3	Prosjekt	Dato	Fig. Tegn. Skj. Layout	
						807854-04		NN 2000	16.04.2021		

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

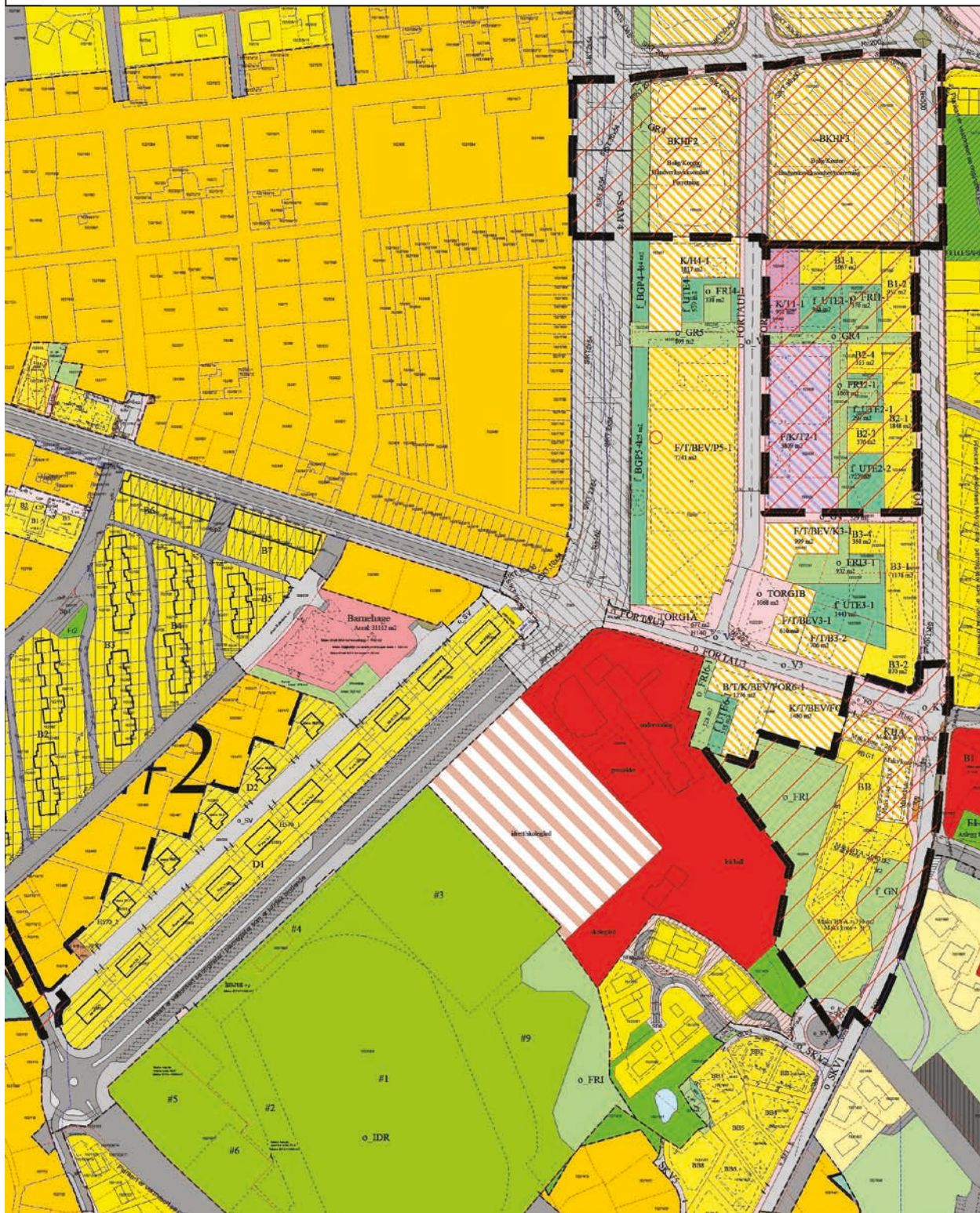
Område: Østre ringvei 24

Dato: 04.02.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1363

Reguleringsbestemmelser for Marviksletta senterområde. Detaljregulering

Dato: 11.03.2015, rev. 10.08.2015

Antall plankart 5 stk. - plankart for 1.etasje, for 2. etasje, for 3.-8. etasje (rev. 05.10.15), for underetasje og temakart med avgrensning av delfelter, datert 10.08.2015.

§ 1 GENERELLE KRAV

§1.1. Forurensning

§1.1.1. Det skal dokumenteres gjennomførte grunnundersøkelser for hvert enkelt delområde for å avdekke forurensning. jf. forurensningsforskriftens kapittel 2.

§1.2. Geotekniske undersøkelser

§1.2.1. For hvert delområde skal det utarbeides en geoteknisk plan som viser antatt influensområde.

§1.3. Parkeringskrav

§1.3.1. For kontor skal det settes av maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA bygg i parkeringskjeller, og minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m² BRA bygg.

§1.3.2. For forretning kan det settes av maksimum 5 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA bygg, og minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m² BRA bygg.

§1.3.3. For bevertning, tjenesteyting kan det settes av maksimalt 0,6 biloppstillingsplasser pr. ansatt.

§1.3.4. For håndverk kan det settes av maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 200 m² bygg.

§1.3.5. For blokkbebyggelse skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. Biloppstillingsplassen tilhører boenheten og kan ikke fradeles.

Det skal være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i parkeringskjeller. Gateparkering langs delområde i tilstøtende gater kan inngå i beregningen. Det skal settes av minst 2 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.

§1.3.6. Sykkelparkering tillates i parkeringskjeller i tillegg til på arealer regulert til bebyggelse og anlegg. Sykkelparkering skal skje i tilknytning til innganger.

§1.3.7. 5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ nær heis i parkeringskjeller. HC-plasser på gateplan skal plasseres ved torgene.

§1.3.8. 10 % av p-plassene skal tilrettelegges for elbil.

§1.4. Grønn areal faktor (GAF)

§1.4.1. Hvert delområde skal tilsammen ha en GAF på minimum 0,3.

§1.5. Utomhusplaner

§1.5.1. Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til:

- Grønnstruktur, o_GR4 og o_GR5
- Friområder, o_FRI1-1, o_FRI2-1, o_FRI3-1, o_FRI4-1 og o_FRI6-1
- Torg, o_TORG1A og o_TORG1B

Planene skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser, bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

§1.5.2. Utomhusplanen skal bl.a vise

- Eksisterende vegetasjon/enkelt trær, eksisterende terreng og andre elementer som skal bevares
- Ny vegetasjon, blant annet buskbeplantning og trær

- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, skjæringer/fyllinger og eventuelt murer.
- Plassering, utforming og møblering av offentlige sandlekeplasser.
- Utforming og møblering av andre friområder
- Utforming av turveier.
- Ivaretagelse av beredskapsvei der hvor dette er aktuelt.

§1.6. Universell utforming

- §1.6.1. For hver delområde skal minimum 70 % av boenhetene tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.
- §1.6.2. Alle arealer som skal benyttes til felles uteopphold skal tilfredsstille kravene om universell utforming.

§1.7. Frisikt

- §1.7.1. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende vei-ers nivå. Terrenng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå.

§1.8. Avkjørsler/adkomster

- §1.8.1. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt 2,5 x 2,5 m målt fra og langs fasadeliv og langskjørebant, i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10
- §1.8.2. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene som åpne nedkjøringsramper, men gå rett ned fra portrom.
- §1.8.3. Følgende antall avkjørsler/adkomster tillates pr. delområde: (gjelder også p-kjeller)

Delområde	Antall avkjørsler/adkomster
Delområde 1	2
Delområde 2	3
Delområde 3	3
Delområde 4	1
Delområde 5	3
Delområde 6	2

§1.9. Designmanual

- §1.9.1. Designmanualen som er utarbeidet til områderegulering for Marviksletta skal være retningsgivende ved opparbeidelse av offentlige og (private)felles arealer.

§1.10. Midlertidighet

- §1.10.1. Arealer og bygninger tillates brukt som midlertidige arenaer/byrom under transformasjonen av planområdet. Den midlertidige bruken skal fremheve trivsel for beboere og brukere.
- §1.10.2. Midlertidig opparbeidelse og løsning av teknisk infrastruktur og utomhusplaner i påvente av videre utbygging tillates etter godkjenning av kommunen.

§1.11. Varelevering

- §1.11.1. Varelevering skal skje fra arealer avsatt til parkering, torg, gangveg eller gate/veg. Det tillates skilt og oppmerking av nødvendig areal.

§1.12. Renovasjon

- §1.12.1. Renovasjon for forretning- og næringsvirksomhet skal løses i egne søppelrom integrert i bygningsmassen. Det må også etableres egnet leveringsrom integrert i bygningsmassen mot gate hvis ikke dette lar seg kombinere med søppelrom.
- §1.12.2. Renovasjonsanlegg for boliger skal løses som nedgravd containerløsning, dimensjoneres og plasseres iht. kommunens avfallsteknisk norm.
- §1.12.3. Renovasjonsanleggene er felles for delområdene.
- §1.12.4. Minimum antall containere pr. delområde

Delområde	Antall containere
Delområde 1	5 stk (1 bioavfall)
Delområde 2	5 stk (1 bioavfall)
Delområde 3	6 stk (2 bioavfall)
Delområde 4	3 stk (1 bioavfall)

Delområde 5	6 stk (2 bioavfall)
Delområde 6	3 stk (1 bioavfall)

§1.13. Skilt og reklame

- §1.13.1. Informasjonsskilt skal være universelt utformet.
- §1.13.2. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen.
- §1.13.3. Heldekkende folie på glassflater i 1. etasje er ikke tillatt.
- §1.13.4. Takreklamer tillates ikke.
- §1.13.5. Reklametransparenter over veg tillates ikke.
- §1.13.6. Langs Østre Ringvei er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer.
- §1.13.7. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.
- §1.13.8. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

§1.14. Utnyttelse

- §1.14.1. Overflateparkering og parkering under tak inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal helt under terreng inngår ikke i beregning av BRA. Forretningsareal under terreng skal likevel alltid medregnes i BRA.

§ 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§2.1. Estetikk

- §2.1.1. Alle bygninger skal ha flatt tak og ikke reflekterende takflater.
- §2.1.2. Fasader skal brytes opp med variert material og bruk av farge. Fasader skal ha maks. lengde på 15 meter.
- §2.1.3. Fasader ut mot Industrigata, Marviksveien og andre offentlige arealer skal henvende seg mot publikum/brukere.
- §2.1.4. Forretninger skal minimum ha 50 % glassfasade i 1. etasje ut mot Industrigata.
- §2.1.5. Forretninger, kontorer, tjenesteyting og bevertning skal ha inngang i 1. etasje fra Industrigata, Marviksveien eller andre offentlige arealer.
- §2.1.6. Det tillates etablert takterrasser.
- §2.1.7. På ubebygd del av eiendom tillates ikke utendørs lagring.
- §2.1.8. I fasadene som vender ut mot o_TORG1A og o_TORG1B det etableres funksjoner som henvender seg ut mot torgarealet. Bruk av torgarealet tilknyttet disse funksjonene tillates.
- §2.1.9. Balkonger tillates utkraget fra fasadelivet over i andre reguleringsformål, jf. §2.2.4, §2.8.5, §2.9.3 og 3.7.4.

§2.2. Byggegrenser/byggelinjer

- §2.2.1. Byggegrense ligger i formålsgrensen hvis den ikke er vist i plankartene. Unntatt mot Østre Ringvei og o_TORG1A og o_TORG1B hvor det er byggelinje i formålsgrensen.
- §2.2.2. Ut mot Industrigata, Marviksveien, Østre Ringvei, Nye Teglverksvei, o_TORG1A og o_TORG1B skal fasadelivet følge byggelinjen for 1. til og med 3 etasje. I øvrige etasjer kan byggelinjen fravikes.
- §2.2.3. Areal som ligger utenfor byggelinje tillates opparbeidet til inngangsparti/atkomstzone, arkader, takutstikk, oppstillingsplass for sykler og forhager. 1 meter mot fortau skal utformes slik at det kan benyttes til snøopplag.
- §2.2.4. Balkonger tillates utkraget over byggelinje langs Marviksveien, Industrigata og Nye Teglverksvei, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.3. Høyder

- §2.3.1. Maksimal gesimshøyde fremgår av plankartet.
- §2.3.2. For følgende delfelt skal det være en nedtrapping
 - B2-5 trappes ned mot B2-4
 - B2-6 trappes ned mot B2-3
 - B2-7 trappes ned mot B2-1
 - B3-5 trappes ned mot B3-4
 - B3-3 trappes ned mot B3-2

- §2.3.3. Støyskjerming og sikring av takterrasser eller andre uteoppholdsareal over bakkeplan, i henhold til byggeforskriften, tillates over maksimal gesimshøyde forutsatt at den plasseres minimum 1 meter inn fra fasadelivet. Utformingen av skjerming/sikring skal fortrinnsvis benytte lette og transparente materiale.
- §2.3.4. Over maksimal gesimshøyde skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis eller lignende. Disse skal ligge tilbaketrunket minimum 3 meter fra gesims og kan maksimalt dekke 10 % av den totale takflaten. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i bebyggelsen. Maks høyde på disse installasjoner er 3 meter over maksimal gesimshøyde.
- §2.3.5. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havet.

§2.4. Utnyttelse

§2.4.1. Følgen utnyttelse tillates:

Delområde	Total utnyttelse % BRA	Utnyttelse bolig av total BRA	Utnyttelse forretning av total BRA
1	175 % BRA	Mellom 40-80 %	-
2	200 % BRA	Mellom 40-80 %	2000 m ²
3	200 % BRA	Mellom 40-80 %	2000 m ²
4	175 % BRA	Mellom 40-60 %	-
5	200 % BRA	Mellom 40-80 %	4000 m ²
6	200 % BRA	Maksimalt 80 %	-

§2.5. Uteareal

- §2.5.1. For hver boenhet skal det avsettes minst 25 m² areal for utendørs opphold
- §2.5.2. Minst 50 % av 25 m² skal være på terreng, unntatt i delområde 5 hvor 100 % kan være på lokk.
- §2.5.3. Minst 50 % av 25 m² skal være solbelyst ved jevndøgn kl.15.00
- §2.5.4. Alle leiligheter skal ha en balkong på minimum 5 m².

§2.6. Støy

- §2.6.1. Det skal utarbeides en støyvurdering for hvert enkelt delområde. Denne skal vise ev. krav til støyreducerende tiltak på arealer egnet til uteoppholdsareal slik at det tilfredsstiller krav om maksimalt 55 dB iht. T1442 (2012).
- §2.6.2. Innglassing av balkonger tillates.
- §2.6.3. Der hvor det er over det er støy på fasade over 55 dB skal leiligheten ha minst en stille side.

§2.7. Passasjer og åpninger

- §2.7.1. Det skal etableres åpninger i bygningsvolumen mellom uteoppholdsarealene på 2.etasje plan i delområde 5. De skal ha en minimumshøyde på 3 meter og minimumsbredde på 6 meter.
- §2.7.2. Mellom o_GR5 og UTE5-2 skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeatkomst. Denne kan integreres i bygningsvolumet.
- §2.7.3. Mellom f_UTE5-4 og TORG1A skal det etableres en offentlig tilgjengelig trappeatkomst med minimum 10 meters bredde. Den anlegges i F/T/BEV/P5-1. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk, belysning og utforming slik at den fremstår som en funksjonell del av torgets byrom.

§2.8. Annet uteoppholdsareal, f_UTE

- §2.8.1. Arealene skal opparbeides som felles oppholdsareal for delområdene.
- §2.8.2. Arealene tillates beplantet og møblert.
- §2.8.3. Det tillates oppført støyreducerende tiltak på arealene.
- §2.8.4. På f_UTE5-4 skal det etableres en sandleksplass på minimum 250 m². Denne skal være minimum 50 % solbelyst ved vårjevndøgn.
- §2.8.5. Balkonger tillates utkraget inntil 2,4 meter over byggegrense ut i f_UTE, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakkeplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.
- §2.8.6. Arealene er felles for følgende delområder:

Areal	Felles for delområde(r)
f_UTE1-1	1

f_UTE_2-1, f_UTE2-2, f_UTE2-3 og f_UTE2-4	2
f_UTE3-1	3
f_UTE4-1	4
f_UTE5-2, f_UTE5-3 og f_UTE5-4	5
f_UTE6-1 og f_UTE6-2	6

§2.9. Gårdsplass, f_BGP

- §2.9.1. Arealet skal benyttes og opparbeides som inngangssone.
 §2.9.2. Arealene skal ha et grønt preg, beplantes og møbleres.
 §2.9.3. Balkonger tillates utkraget inntil 2,4 meter over byggelinjer ut i f_BGP, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.
 §2.9.4. f_BGP4-1 er felles for delområde 4 og f_BGP5-1 er felles for delområde 5.

§2.10. F/T/BEV/P5-1

- §2.10.1. I F/T/BEV/P5-1 skal det etableres et parkeringsanlegg på maks. 2600 m² BRA innenfor bestemmelsesområdet #1. Det må etableres som et samlet areal. Fasade på parkeringsanlegg skal innordne seg arkitekturen på omliggende bebyggelse og bidra til et attraktivt gatemiljø. Det skal etableres to adkomster for inn- og utkjøring til Industrigata. Disse må avklares i teknisk plan.
 §2.10.2. I F/T/BEV/P5-1 angir #2 område om ikke tillates bebygd med mindre det er knyttet til bærende struktur til utkraging av B/K5-3. Arealet skal innordne seg funksjonen på o_TORG1A og kan benyttes til uteservering ol. i forbindelse med funksjonene i bygget.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§3.1. Tekniske planer

- §3.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert VA-anlegg. Vei/gater med tilhørende anlegg skal dimensjoneres og bygges som vist i plankartet og i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. VA-anlegg skal være i henhold til overordnet VA-plan og til enhver tid gjeldende VA-normal for Kristiansand kommune.
 §3.1.2. Tekniske planer skal ivareta full vei/gatebredde (med tilhørende anlegg) også for Nye Teglverksvei.
 §3.1.3. Teknisk plan kan vise mulighet for utbyggingstrinn og/eller midlertidig opparbeidelse, jf. også §1.10.
 §3.1.4. All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.
 §3.1.5. Mengden overvann som kan slippes på kommunalt nett må avklares spesielt.

§3.2. Beplantning

- §3.2.1. Nye Teglverksvei skal ha tosidig beplantning. Industrigata skal ha tosidigbeplantning frem til o_TORG1A og o_TORG1B.
 §3.2.2. I Industrigata skal trerekker plasseres i egen rabatt. Det skal tilrettelegges for et forløp der 4 parkeringsplasser innpasses mellom trerekker som altereres på motsatte side.
 §3.2.3. Plassering, type trær, beskyttelse og størrelse skal fremgå av teknisk plan.

§3.3. Veg, o_V

- §3.3.1. Det skal etableres kryssningspunkter mellom o_TORG1A og o_TORG1B og mellom o_TORG1A og o_FORTAU3. Kryssningspunktene skal prioritere myke trafikanter. Materialbruk og forhøyet kjørebane kan brukes for ivareta prioritet.
 §3.3.2. Det tillates tosidig gateparkering i o_V1.
 §3.3.3. Veiene er offentlig.

§3.4. Fortau, o_FORTAU

- §3.4.1. Fortauene er offentlig.

§3.5. Gangvei, o_GV

- §3.5.1. Det skal være en fri bredde på minimum 3 meter.
 §3.5.2. Gangveien er offentlig.

§3.6. Parkeringskjeller, f_P

§3.6.1. Utnyttelse for maksimal BYA for parkeringskjellere samt hvem det er felles for er angitt i tabell under. Jf. bestemmelse §1.3 om parkeringskrav.

§3.6.2. Parkeringskjellere tillates etablert i 2 etasjer.

§3.6.3. Parkeringskjelleren tillates brukt til boder, tekniske rom og sykkelparkering.

Areal	Maks BYA m ²	Felles for delområde(r)
f_P1	4.300	1
f_P2	8.450	2
f_P3	7.100	3
f_P4	2.550	4
f_P5	7.550	5
f_P6	2.750	6

§3.7. Torg, o_TORG

§3.7.1. Det skal utarbeides en felles utomhusplan for o_TORG1A og o_TORG1B. Torgene skal utformes slik at det innbyr til opphold, og blant annet opparbeides med trær, lekeskulptur(er) og ulike sittemuligheter. Ulike typer materialer skal brukes til å skille torgene fra omliggende arealer.

§3.7.2. I fasadene som vender ut mot o_TORG1A og o_TORG1B det etableres funksjoner som henvender seg ut mot torgarealet. Bruk av torgarealet tilknyttet disse funksjonene tillates.

§3.7.3. Det tillates sekundært overbygg ut i fra fasadeliv på tilgrensende bygningsmasse på inntil 4 meter.

§3.7.4. Balkonger tillates utkraget inntil 1,2 meter over byggelinjer over i o_TORG, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§3.7.5. Langs med gate skal det være minimum 3 meter fri bredde som skal kunne benyttes som fortau.

§3.7.6. Arealene er offentlige.

§ 4 Grønnstruktur

§4.1. Grønnstruktur, o_GR

§4.1.1. o_GR4 og o_GR5 skal opparbeides som offentlig turvei. Traséen skal legges med myk linjeføring.

§4.1.2. Det skal utarbeides en felles utomhusplan.

§4.1.3. Belysning og materialbruk skal reflektere arealenes funksjon.

§4.1.4. Arealene er offentlige.

§4.2. Friområde, o_FRI

§4.2.1. I o_FRI1-1, o_FRI2-1, o_FRI3-1, o_FRI4-1, o_FRI6-1 skal det settes av areal til sandlekeplass på 250 m². Sandlekeplassen plasseres slik at det har minimum 50 % belysning ved jevndøgn kl. 15.00.

§4.2.2. I o_FRI6-1 tillates det opparbeides tursti til nærmiljøpark. Plassering skal vises i utomhusplan.

§4.2.3. I o_FRI2-1 skal opparbeides en enkel parkvei som forbinder o_GV med o_GR4

§4.2.4. Arealene er offentlige. Ved etablering av parkeringsanlegg under friområdene skal kommunen eie overflateeiendommen ned til membran over øverste etasje i parkeringsanlegget.

§ 5 Rekkefølge bestemmelser

§5.1. Rammetillatelse

§5.1.1. Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider innenfor hvert enkelt delområde skal det foreligge dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelle tiltaksplaner i henhold til § 1.1 for delområdet og tilstøtende veiareal.

§5.1.2. Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor hvert enkelt delområde skal det være gjennomført geoteknisk plan og sprengningsplan i henhold til § 1.2.

§5.1.3. Før det kan gis rammetillatelse til ny bebyggelse skal det vises løsning for renovasjon for det aktuelle delområdet.

§5.2. Igangsettingstillatelse

§5.2.1. Før de kan gis igangsettingstillatelse til bygningsarbeid innenfor hvert enkelt delområde skal det fremlegges en støvvurdering iht. §2.6.

§5.2.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent rassikringsplan for delområde og tilstøtende områder, jfr. §5.1.2.

§5.2.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse- og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 3.1. Planene skal utarbeides samlet frem til og med Stadionveien. For areal som ligger utenfor planavgrensningen skal tekniske planer være overordnet, men høyder må minimum vises.

§5.2.4. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg, skal de foreligge godkjente utomhusplaner som følger av tabellen under. Føringer fra designmanualen til Områderegulering for Marviksletta skal legges til grunn i utomhusplanene.

Delområde	Utomhusplan
Delområde 1	o_FRI1-1 og o_GR4
Delområde 2	o_FRI2-1, o_GR4 og o_GV
Delområde 3	o_FRI3-1, o_GV og o_TORG1B
Delområde 4	o_FRI4-1, o_GR5
Delområde 5	o_TORG1A og o_GR5
Delområde 6	o_FRI6-1

§5.2.5. Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Regulert gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglværksvei til Marviksveien, med tilliggende krysninger, samt busslommer på strekningen.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være skiltet enveiskjørt mot øst. Myke trafikanter skal prioriteres i utforming av teknisk plan for området.

§5.2.6. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Kryss Idunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for eiendommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
- Kryss Østre Ringvei/Bispegata
- Oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
- Ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadionveien/Nye Teglværksvei.
- Oppgradering av Kongsgård alle

§5.2.7. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak som nevnt i områderegulering for Marviksletta være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Prestebekken på nordøstsiden fra E18 i nord til Bo_F
- o_Park
- Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene

§5.2.8. Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i feltene sør for Stadionveien, skal nærmiljøpark ved Wilds Minne skole være oppgradert, ved at kvartals- og sandlek-funksjoner på minimum 2,25 dekar primært anlegges i området mellom idrettsbane og skolebygninger, som er regulert til kombinert Skole/Idrett. Andre lokaliteter kan vurderes innenfor eller i nærheten av skolens område. Plassering og innhold må avklares i samarbeid med Parkvesenet og Oppvekstsektoren.

§5.3. Brukstillatelse

- §5.3.1. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i et delområde skal tilstøtende del av vei/gate med tilhørende anlegg samt nødvendig VA-anlegg være opparbeidet ihht. godkjente tekniske planer. Er det i den tekniske planen gjort rede for byggetrinn innenfor delområdet kan en utbygging i tråd med dette tillates.
- §5.3.2. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal støysikringstiltak i hht. §5.2.1 være gjennomført.
- §5.3.3. Før det gis brukstillatelse til første nye boenhet skal følgende være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, men midlertidighet i hht. §1.10 tillates.

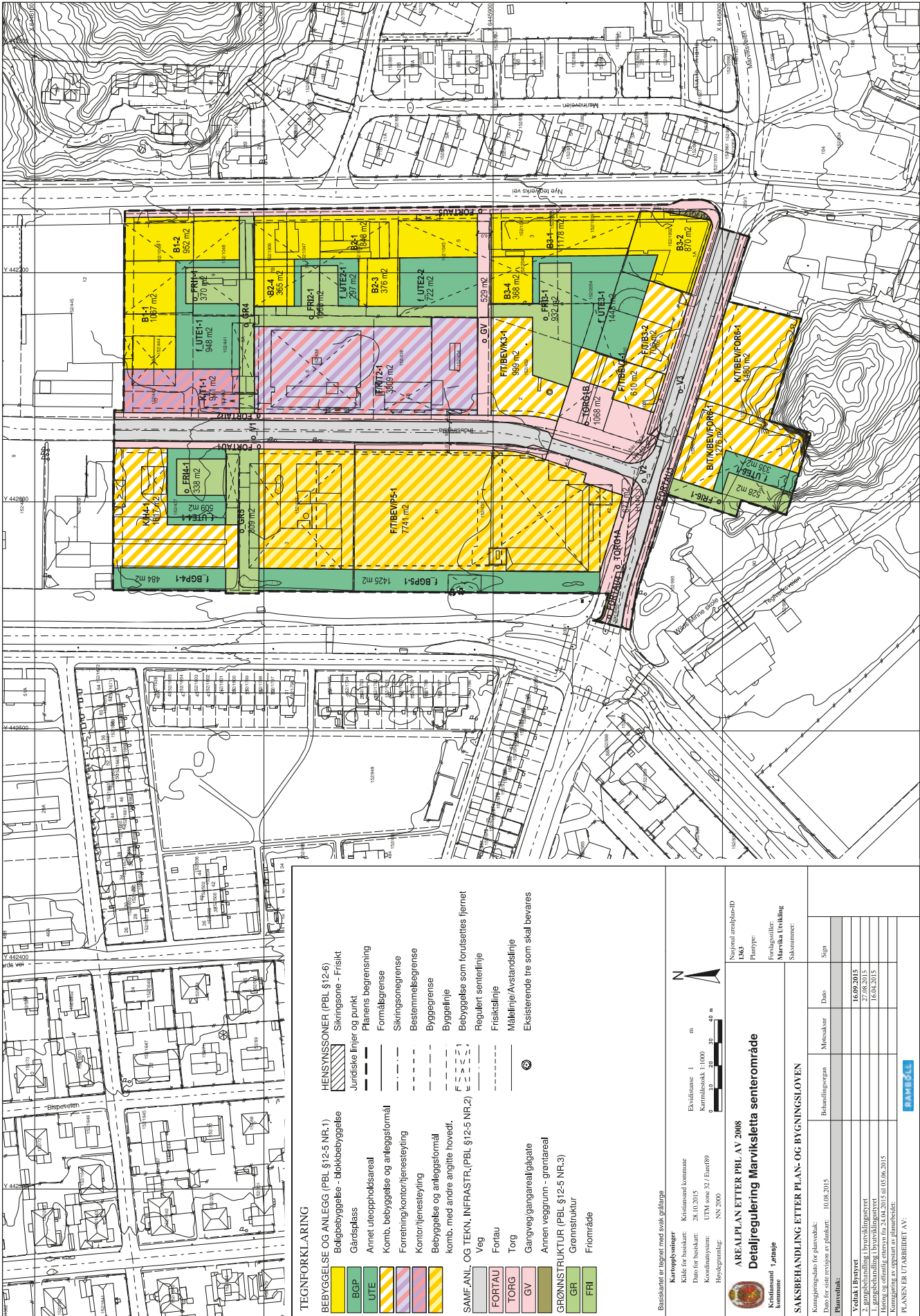
Delområde	Utomhusplan
Delområde 1	o_FRI1-1 og o_GR4
Delområde 2	o_FRI2-1, o_GR4 og o_GV
Delområde 3	o_FRI3-1, o_GV og o_TORG1B
Delområde 4	o_FRI4-1, o_GR5
Delområde 5	o_TORG1A og o_GR5
Delområde 6	o_FRI6-1

- §5.3.4. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- Tiltak i kryss Stadionveien/Østre Ringvei til kryss Stadionveien/Industrigata.
 - Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt mot øst, med utbedringer av regulerte offentlig veiformål på samme strekning.
 - For delområde 5: o_Torg 1A
 - For delområde 3: o_Torg 1B
- §5.3.5. Støytiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i støyrapport (datert 17.01.15) utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen for Marviksletta, og utfyllende støyanalyse for hvert tiltak:
- Støytiltak vest for Østre Ringvei skal være sikret gjennomført før det gis brukstillatelse til mer enn 50.000 m² og være gjennomført før det gis brukstillatelse til mer enn 80.000 m². Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen.
 - Støytiltak langs Nye Teglverksvei mellom Marviksveien og Stadionveien skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til utbygging av delområdene 2, 3, 5 og 6.

Teknisk justering §5.3.5, 26.04.2018

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.140

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

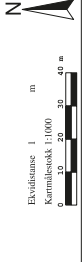
- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)**
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 - Gårdsklass
 - Annet utlempningsareal
 - Komb. bebyggelse og anleggsformål
 - Forretnings/kontor/tjenesteyting
 - Kontor/tjenesteyting
 - Bebyggelse og anleggsformål
 - komb. med andre angitte hovedf.

- HENSYNSSONER (PBL §12-6)**
- Sikringsone - Friskilt
 - Juridiske linjer og punkt
 - Planens begrensning
 - Formålsbegrensning
 - Sikringsbegrensning
 - Bestemmelsesbegrensning
 - Byggebegrensning
 - Byggetlinje
 - Bebyggelse som frusettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Friskiltlinje
 - Målelinje/Avstandslinje
 - Eksisterende tre som skal bevares

- SAMF. ANL. OG TEKN. INFRASTR. (PBL §12-5 NR.2)**
- Veg
 - Fortau
 - Torg
 - Gangveg/gangareal/pågate
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
 - Grøntstruktur
 - Frømråde

Basistekst er tegnet med svak gråfarge

Kartoppsett
Kart for basistekst: Kristiansund kommune
Dato for basistekst: 28.10.2015
Kartprosjekt: UTM zone 32 / Eufes99
Høydeprosjekt: NN 2000



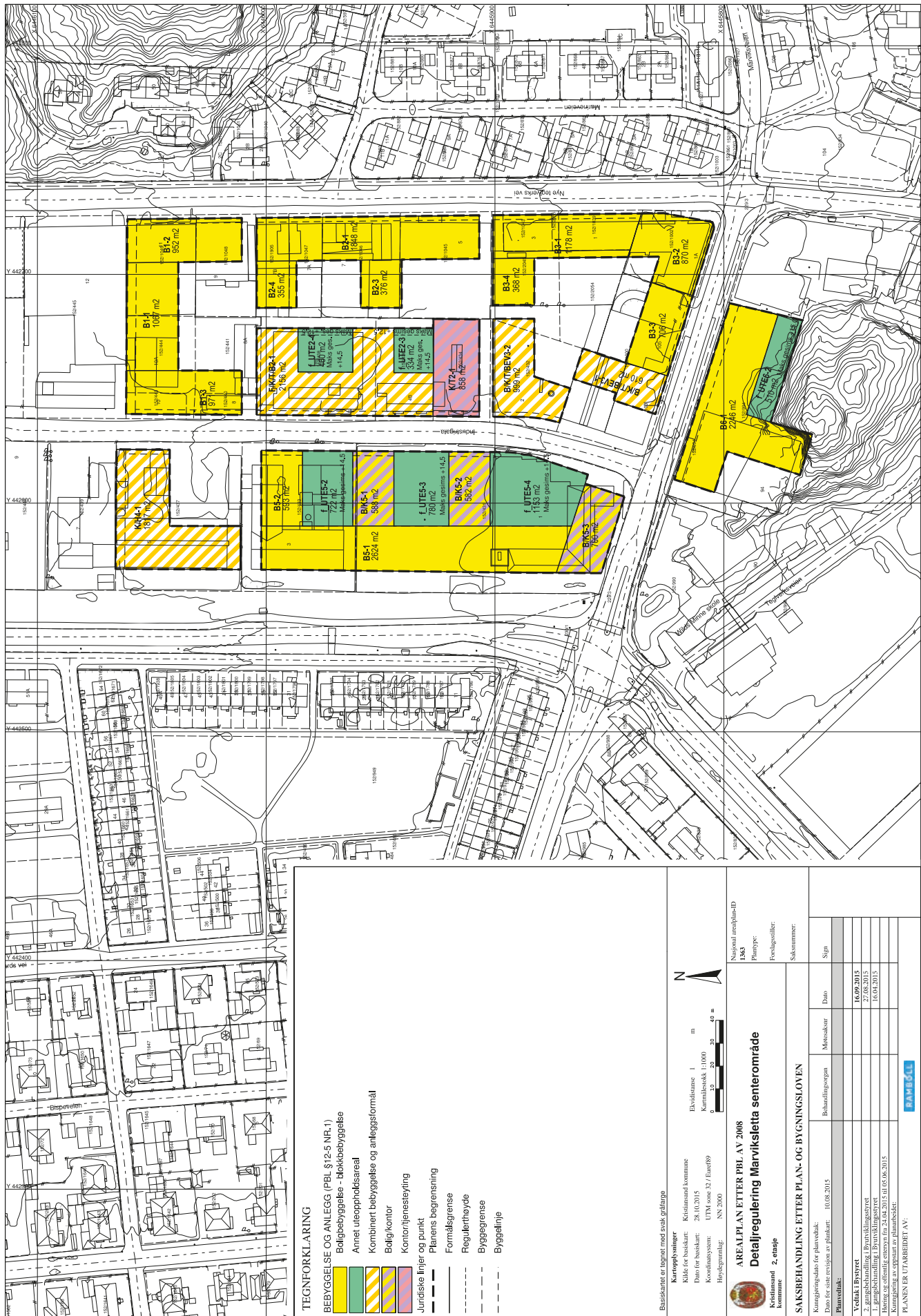
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detaljregulering Marviksletta senterområde
Kommune: Kristiansund
Planlagt: 1. etasje

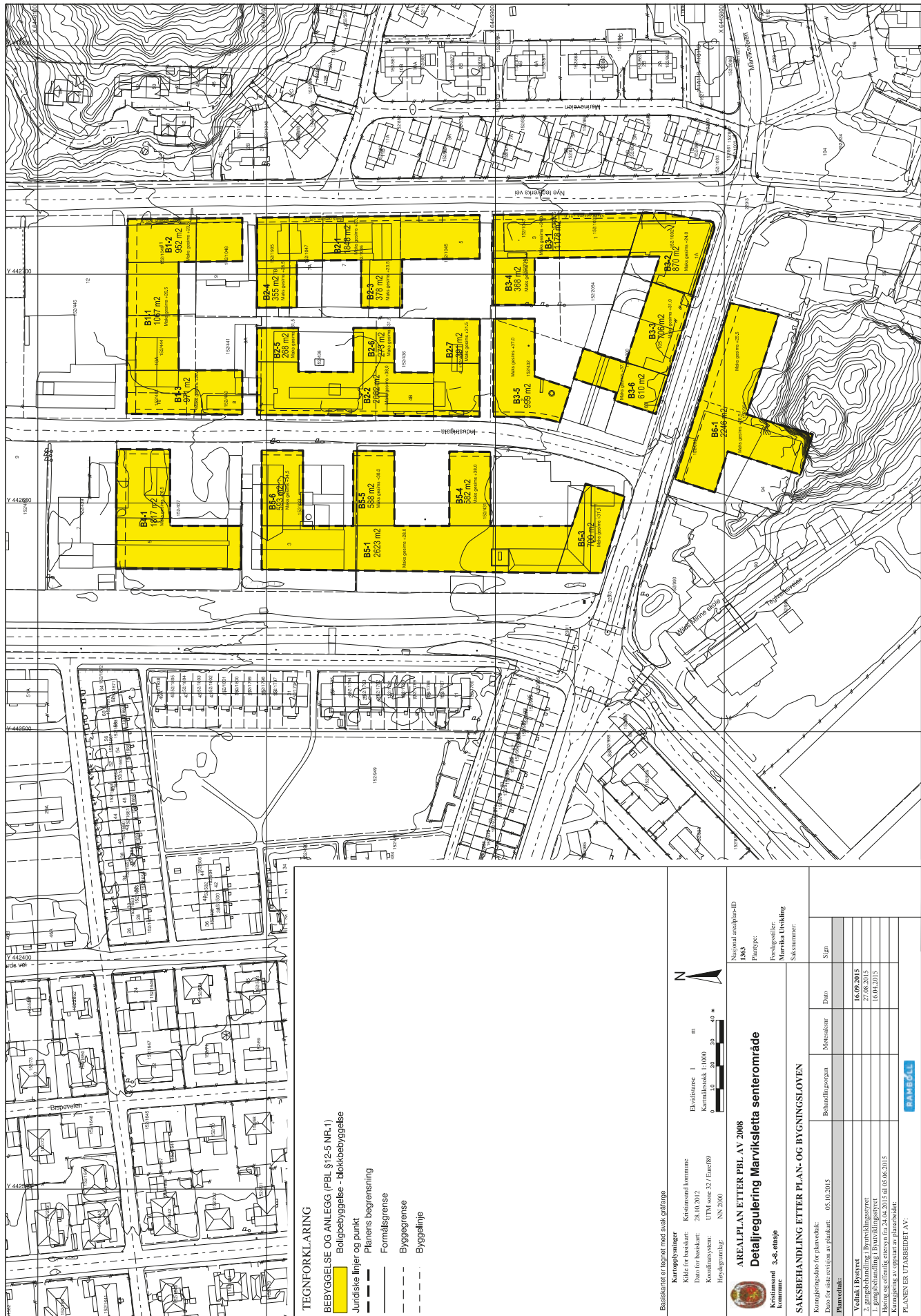
Nasjonal arealplan-ID: 1363
Planstype: Planregulering
Faglig ansvarlig: Marvik & Utvikling
Saksnummer:

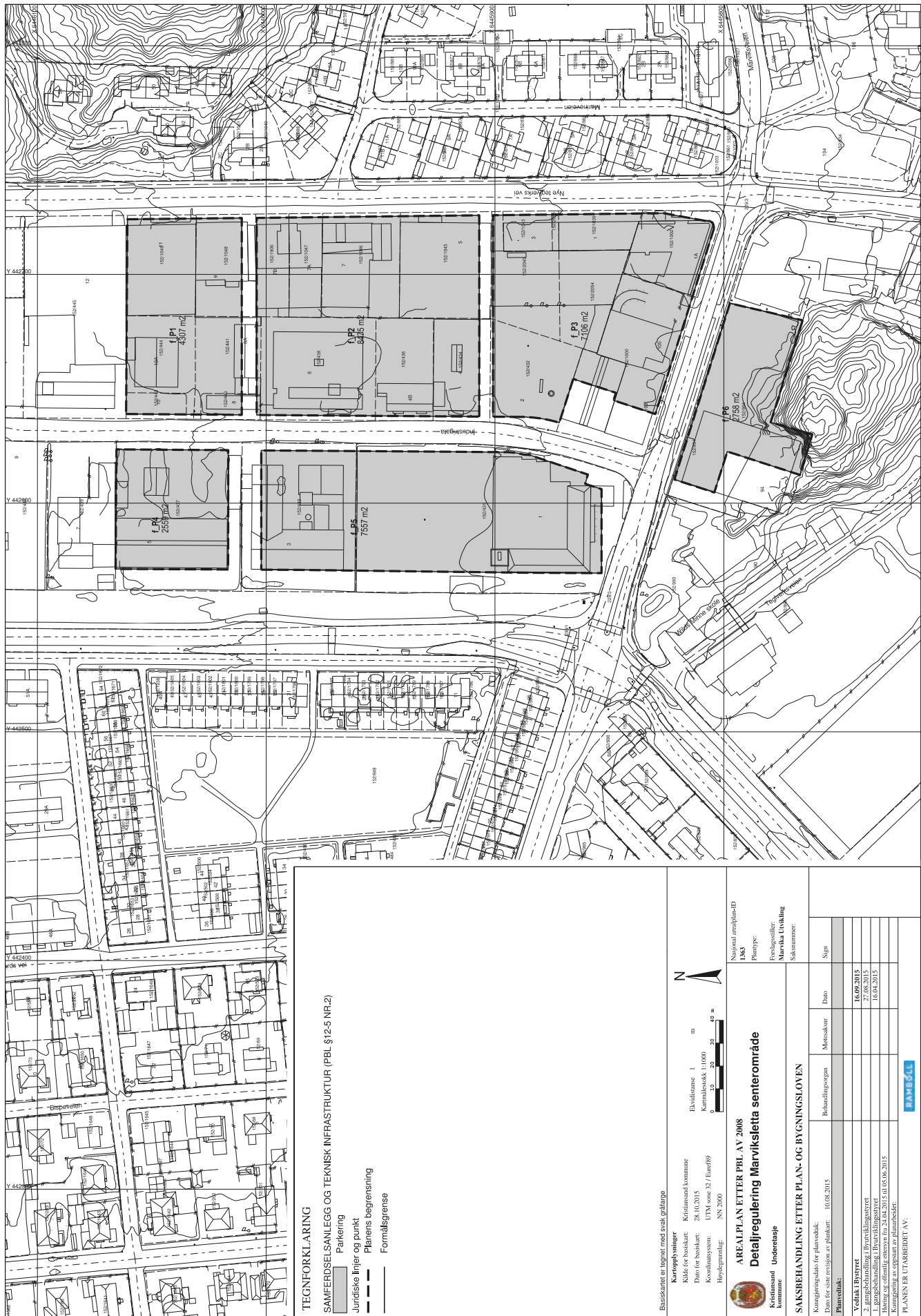
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommunestyrets behandling av planvedtak		Behandlingsorgan		Møteskisse		Dato		Sign	
Planvedtak		Behandlingsorgan		Møteskisse		Dato		Sign	
Vedtak i bystyret									
2. gangsbehandling i bystyret									
1. gangsbehandling i bystyret									
Høring og offentlig ettersettelse fra 24.04.2015 til 05.06.2015									
Kommunestyrets behandling av planvedtak									
PLANEN ER UTARBEIDET AV:									









TEGNFORKLARING

SAKSBEHANDLING ETTER PBL AV 2008

- 1 Juridiske linjer og punkt
- 2 Planens begrensning
- 3 Formålsbegrensning

Basistekst er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger
Karttittel: Kjøttensdal kommune
Kartdato: 28.10.2015
Kartkoordinat: UTM zone 32 / Euret99
Kartprosjekt: NN 2000



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Detailregulering Marviksletta senterområde
Underetasje

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommisjonsutvalget for planvedtak:	
Dato for siste revisjon av plan:	10.08.2015
Planvedtak:	
2. gangsbehandling, Byrådsutvalget	16.09.2015
1. gangsbehandling, Byrådsutvalget	27.08.2015
1. gangsbehandling, Byrådsutvalget	16.04.2015
Kommisjonen er oppnevnt av kommunestyret:	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	



Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Industrigata 7 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Stadionveien Linje 13	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.6 km
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	17 min 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	22 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	25 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	3 min
SHELL WALHALLA	13 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

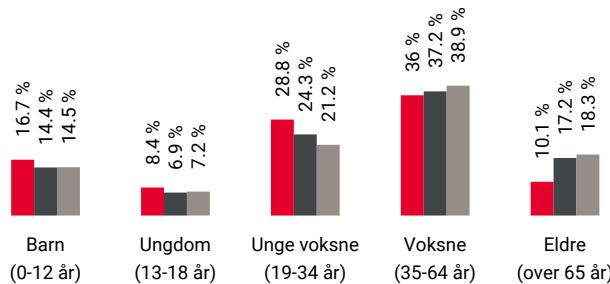
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.4 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	7 min 0.5 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Lund	0.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100



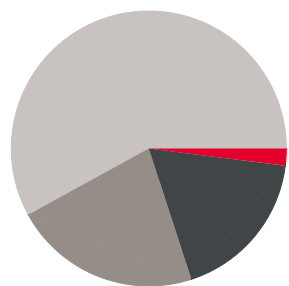
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Starthallen normalhall	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.1 km	
⚽ Wilds Minne skole	4 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
🚴 Fresh Fitness Lund	0.1 km	
🚴 CrossFit Kristiansand	5 min	🚶

Boligmasse



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

«Fint sted for barn!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandens Kjøpesenter

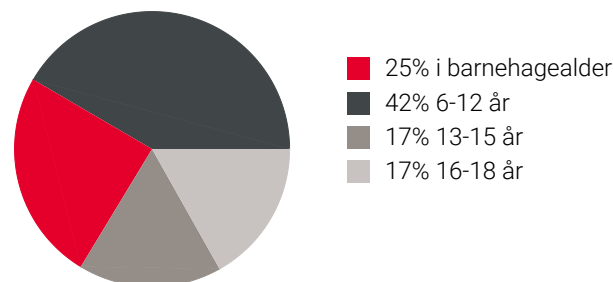
8 min 🚗



Vitusapotek Lund

1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



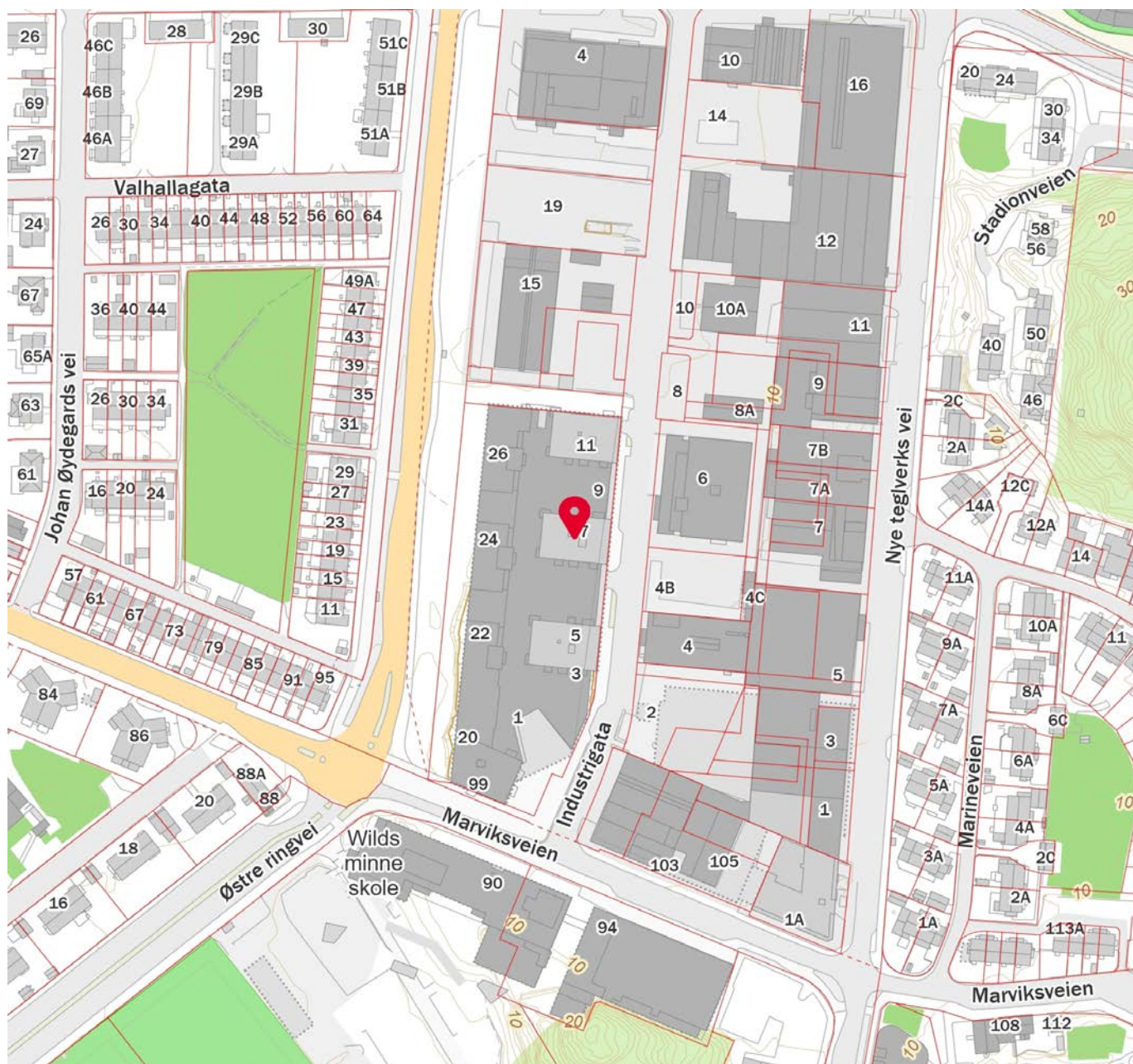
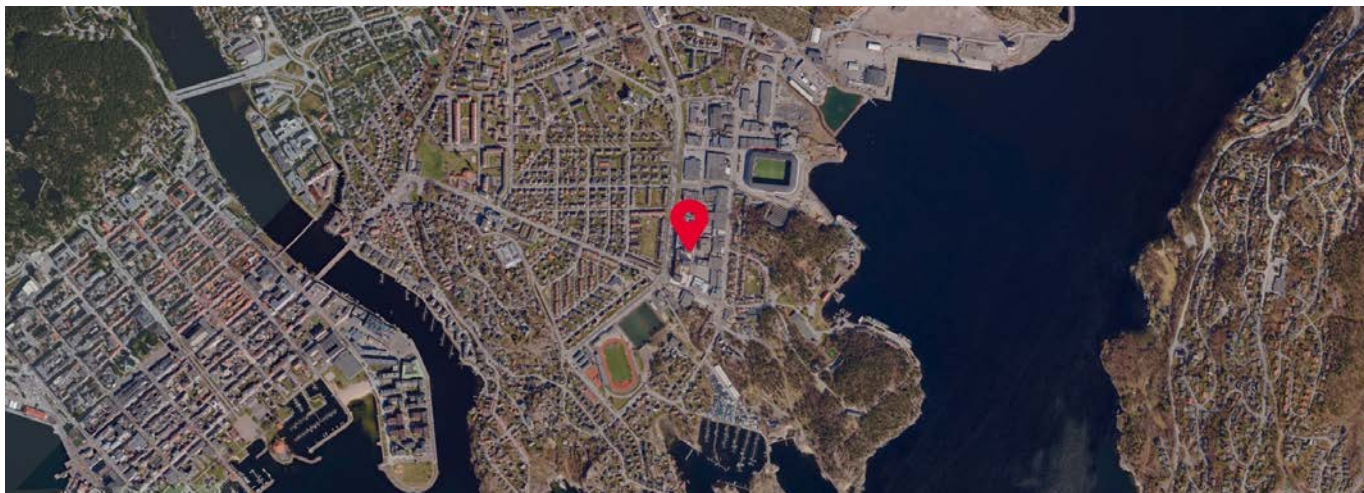
0%

45%

Valhalla/Marvika
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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





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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Industrigata 7
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@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 viderefremidlet 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