

Marviksveien 49

LUND



Prisantydning: **kr 4 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lækker nyrenovert selveierleilighet over 2 plan med delikat flislagt bad/wc og nytt kjøkken - God planløsning

OMRÅDE
LUND

ADRESSE
**Marviksveien 49, 4631
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 4 350 000,-

Fellesgjeld: **kr 83 786,-**
Omkostninger: **kr 122 010,-**
Totalpris: **kr 4 555 796,-**
Kommunale avgifter: **kr 10 472,- per år**
Eiendomskatt: **kr 4 175,-**
Fellesutgifter: **kr 1 441,-**

BRA-i: 112 m²
BRA-e: 11 m²
BRA Total: 123 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1932
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 403.9 m²



Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF

990 99 228
pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

MARVIKSVEIEN 49

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 932, snr. 1, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 123 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m² Gang, bad og 2 soverom.

BRA-e: 11 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang/kjøkken, toalettrom, stue og soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Rommene i kjelleren har takhøyde på ca. 2,00 m.-2,10 m.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 403.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt for sameiet. Koselig hage med plen, busker og trær.

Beliggenhet

God beliggenhet i på "beste Lund". Kort gangavstand til både Kvadraturen og UiA. Helgehandelen så vel som hverdagshandelen kan gjøres på en av de mange dagligvareforretningene på Marvikssletta, kun noen hundre meter fra boligen. Ønskes ferske bakervarer til lørdagsfrokosten, er utvalget rikelig og fristende hos nærmeste lokale baker, Torggrim Hansen, i tøffellavstand fra leiligheten. Dersom man ønsker å benytte seg av en av bydelens fantastiske friareal, kan det trygt anbefales å legge løpeturen eller søndagsturen med familien til Jegersberg. Late sommerdager bør tilbringes i Berteskukta hvor bademulighetene for store og små er særdeles gode. Foruten ovennevnte fasiliteter ligger leiligheten i umiddelbar nærhet til bussmetro, Oddemarka ungdomsskole, barnehager, Wilds Minne barneskole samt og Sør Arena.

Adkomst

Fra Kristiansand sentrum kjører man over den gamle Lundsbroa. Ta rett frem i lyskrysset for deretter og ta til høyre inn Marviksveien i neste lyskryss. Følg Marviksveien forbi Shell bensinstasjon og leiligheten ligger på venstre side i bunnen av bakken. Fellesvisning vil bli skiltet med Sørmejlaren visningsskilt.

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur/betong konstruksjoner med utvendige malte murpuss fasader. Vinduer har 2.lags glass og B-30 brannør er montert som inngangsdør til leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Totalrenovert av faglært Sergio Bygg AS i 2024.

Pkt. 3: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Feil med et beslag som ble byttet av sameiet. Tak og alt innvendig i leiligheten er byttet.

Pkt. 5: Ved storflom i Kr.sand kom det vann inn fra rør. Dette skyldes underdimensjonering av kommunale rør. Dette er utbedret av Kr.sand kommune.

Pkt. 10: Alt elektrisk er byttet i 2024. Prosjektansvarlig Sergio Bygg AS.

Pkt. 13: Alle rør er byttet, samt rørskap og ny kloakk/avløp er byttet under nytt støpt gulv i underetasje. Ansvarlig prosjektleder Sergio Bygg AS. Arbeid utført av faglært Sergio Bygg AS i 2024.

Pkt. 18: Fjernet og murt igjen peisovn i kjeller.

Pkt. 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja, søknad med tiltak er godkjent av Kristiansand Kommune. Tiltakene for leiligheten seksjon 1 er utført og endelig godkjenning av alle leilighetene i sameiet ventes medio mars 2025 etter at et vindu med lang leveringstid er byttet ut.

Pkt. 25: Omgjort kjelleretasje fra ett til to soverom. Arbeid utført av faglært Sergio Bygg AS i 2024.

Pkt. 29: Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja, vedlikehold må påberegnes, der sameiet vurderer fortløpende om det skal finansieres gjennom sameiet, eller den enkelte leilighet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Romslig og praktisk nyrenovert leilighet beliggende i populært og barnevennlig boområde på Lund rett ved skoler, buss, butikker, Uia, Sør Arena og Bertesbukta. Gangavstand til sentrum. Stor, felles og pent opparbeidet hage.

Hele leiligheten er nyoppusset/renovert i 2024.

Leiligheten er over 2 plan:

1. etasje:

Gang, romslig kjøkken/allrom med lekker ny kjøkkeninnredning med god skap/benkeplass, integrerte hvitevarer (kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp) og god plass for spisetue, stor og romslig stue, nytt flislagt toalett med servant og romslig soverom/hjemmekontor med peisovn.

U. etasje:

Gang, lekkert romslig totalrenovert flislagt bad/wc med varme i gulv, dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt wc, ledlys i tak og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel, soverom 2 og romslig kjellerstue evt. soverom 3.

Stor egen bod i kjeller + felles vaskerom (bruke egne maskiner).

Det kan nevnes:

- Nytt kjøkken med hvitevarer.
- Totalrenovert helfliset bad.
- Alle vegger er etterisolert.
- Nye vinduer.
- Alle gulv, vegger og tak er nye eller oppusset i hele leiligheten.
- Isolert mellom etasjene.
- Alt nytt av elektrisk og røropplegg.
- Fasaden er oppusset for få år siden, men vil trenge normalt vedlikehold som spyling og maling.

Vel møtt!

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 06.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 15.08.24. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i 1.etasje og i kjeller i murbygning som ble oppført i 1932. Leiligheten er renoverert innvendig i 2024, bla. med nye innvendige overflater, Epoq-kjøkkeninnredning er montert, våtrommene er renoverert og el-anlegg og røropplegg skiftet ut, samt varmtvannsberederen i felles vaskekjeller og to romnings vinduer er montert i kjelleren.

Utvendig > Veggkonstruksjon,TG2: Vurdering av avvik: Det er avvik: Utvendige malte murpuss fasader i fra byggeår har små sprekker, flass etc. flere steder. Tiltak: Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.

Innvendig > Radon,TG2: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted,TG2: To teglsteins-piper med feieluke i kjelleren og murt åpen peis i fra byggeår i soverommet i 1.etasje. Eier opplyste at pipen ved kjøkken ikke er i bruk og at fjernet og murt igjen peisovn i kjeller. Pipevanger er ikke synlige for kontroll og ildfast plate mangler på gulvet foran peisen. Innvendige pipeløp er ikke kontrollert av undertegnede. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Ildfast plate må monteres på gulvet foran peisen for å tilfredsstille krav på min. 30 cm.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Vinduene i kjelleren har lufteventiler, men ikke vinduene i 1.etasje. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Drenering: Drenering,TG2: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er trolig i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Ingen synlig grunnmursplate el. ble registrert langs utvendig grunnmur på befaringen. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter,TG2: Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen større større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen. TG ut i fra alder. Tiltak: Div. vedlikehold kan påregnes ut i fra alder.

Tomteforhold > Terrengforhold,TG2: Det er avvik: Boligen ligger på flat tomt og terreng har begrensede muligheter for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Tiltak: Terreng justeringer kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Parkering

Gateparkering etter offentlig gjeldende bestemmelser i området. Kristiansand vil oppgradere gaten utenfor leiligheten, fjerne fortau, stenge for forbipasserende som ledes til andre siden av gaten, og tydeliggjøre parkeringsplasser utenfor leiligheten.

ENERGI**Oppvarming**

Peisovn i soverom, varme i gulv på bad/wc, samt elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 10 472 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 2.955,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 175 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 964 250 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 664 150 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

158/510

Felleskostnader inkluderer

Avdrag og renter på felleslån, felles bygningsforsikring og noe vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 441

Andel Fellesgjeld

Kr 83 786 pr. 24.06.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 546

Rentekost. fellesgjeld

Kr 622

SAMEIET

Sameienavn

Marviksveien 49

Organisasjonsnummer

931570919

Om sameiet

Sameiet holder på med oppussing av trappeoppgang. Ellers krever bygningsmassen kontinuerlig vedlikehold, slik at bygget vil ha noen fremtidige oppgraderingsbehov (se vedlagt protokoll). Det er ikke holdt sameiermøte i år, men det vil bli holdt i løpet av høsten. Da vil det være naturlig å se på om vi bør øke fellesutgiftene noe.

Lånebetingelser fellesgjeld

DNB bedrift - Lånenr. 1636.75.94253. Lånets totale saldo kr. 189.313,- pr. 15.07.2024. Annuitetslån med årlig rentesats på 8,55%. Antall terminer årlig: 12. Dato siste termin: 15.06.2024.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Se husordensreglene for mer info.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Gunnar Jacobsen

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 900388. Tinglyst: 01.08.1931. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Dagboknr.: 905667. Tinglyst: 16.03.1932. Erklæring/avtale. Bestemmelse om felles vegg.

Dagboknr.: 1830. Tinglyst: 15.02.1980. Bestemmelse om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 11898. Tinglyst: 06.06.2006. Bestemmelse iflg. skjøte. Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.1938. Ferdigattesten gjelder våningshus - 3-mannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har septiktank/ slamavskiller og deler tank med de andre seksjonseierne. Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg og kommuneplanen. Hensynssone: Rød og gul støysone. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Selger har mottatt nabovarsel i forbindelse med endring av eksisterende fortau i Freyasdalsveien. Dette gjør at det blir mindre gange og trafikk der selger har bilene i dag. Det blir satt av plass til biloppstilling uten fortau i Freyasdalsveien. Veien blir stengt også for gående på østlig side av gaten inn mot 49. Det fremkommer av nabovarselet at tiltaket vurderes å være positivt for alle parter samt at tiltaket vil øke trafiksikkerheten i området, særlig for mye trafikanter.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 4 350 000

Totalpris

Kr 4 555 796

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 350 000,00 (Prisantydning)

83 786,00 (Andel av fellesgjeld)

4 433 786,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

110 820,00 (Dokumentavgift)

10 100,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 910,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

122 010,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 545 696,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 555 796,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på SørmeglereNS hjemmeside www.sormegleren.no/11-22-0282. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 114 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Torbjørn Olufsen

Ansvarlig megler

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.03.2025

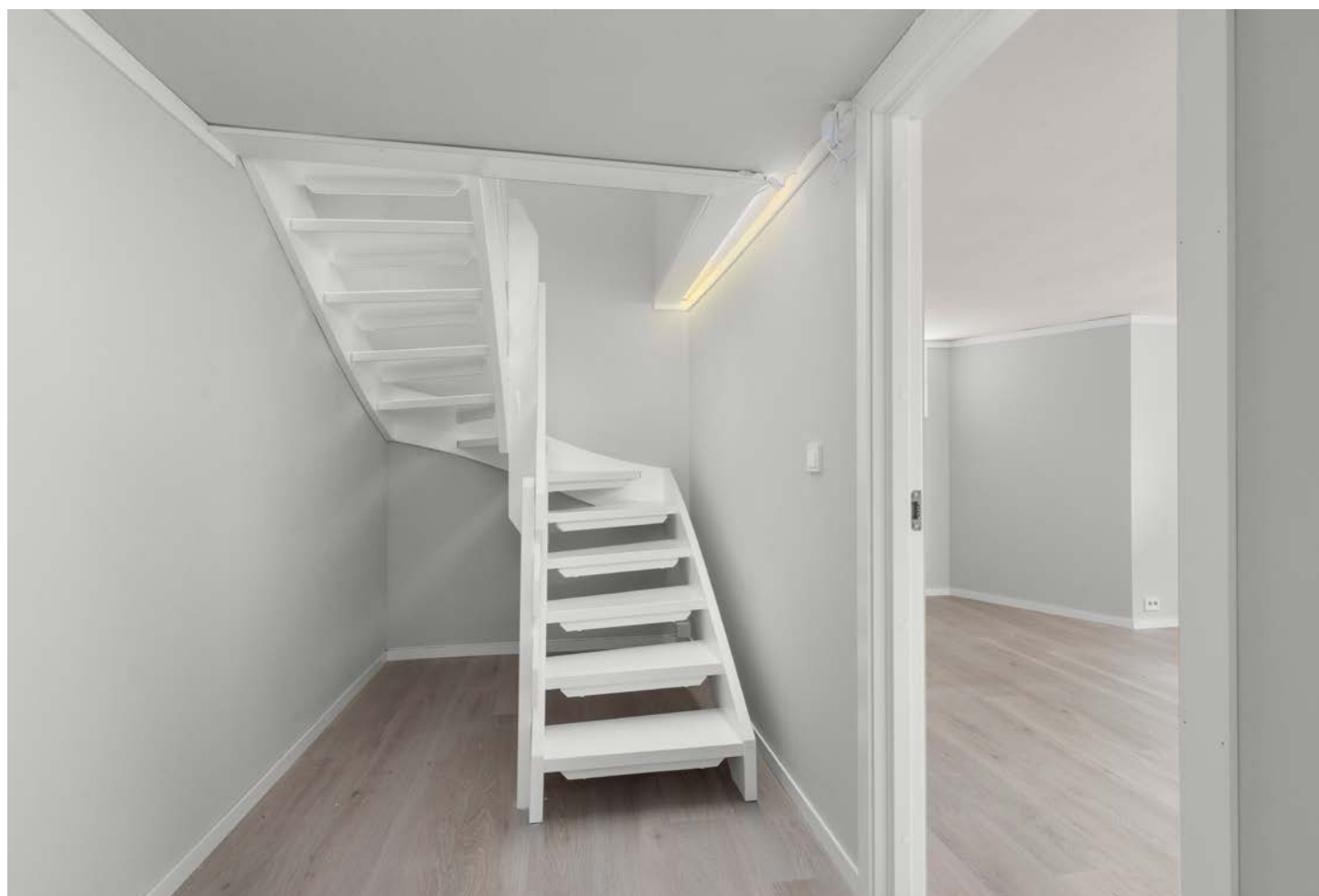














u. etasje



u. etasje



u. etasje



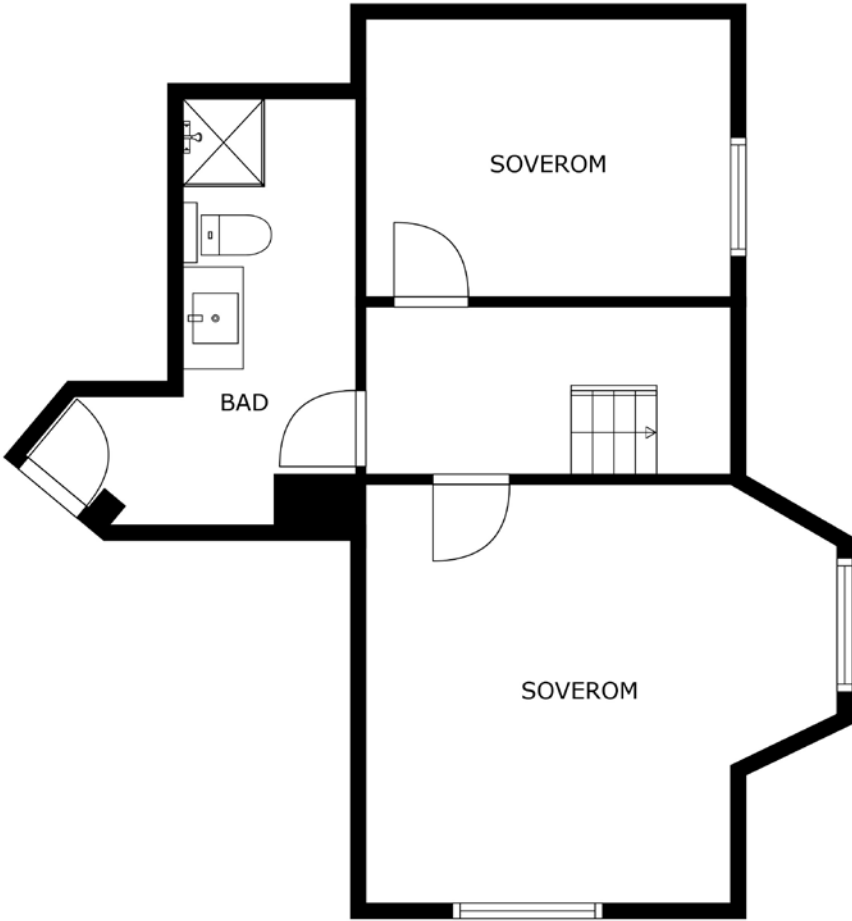
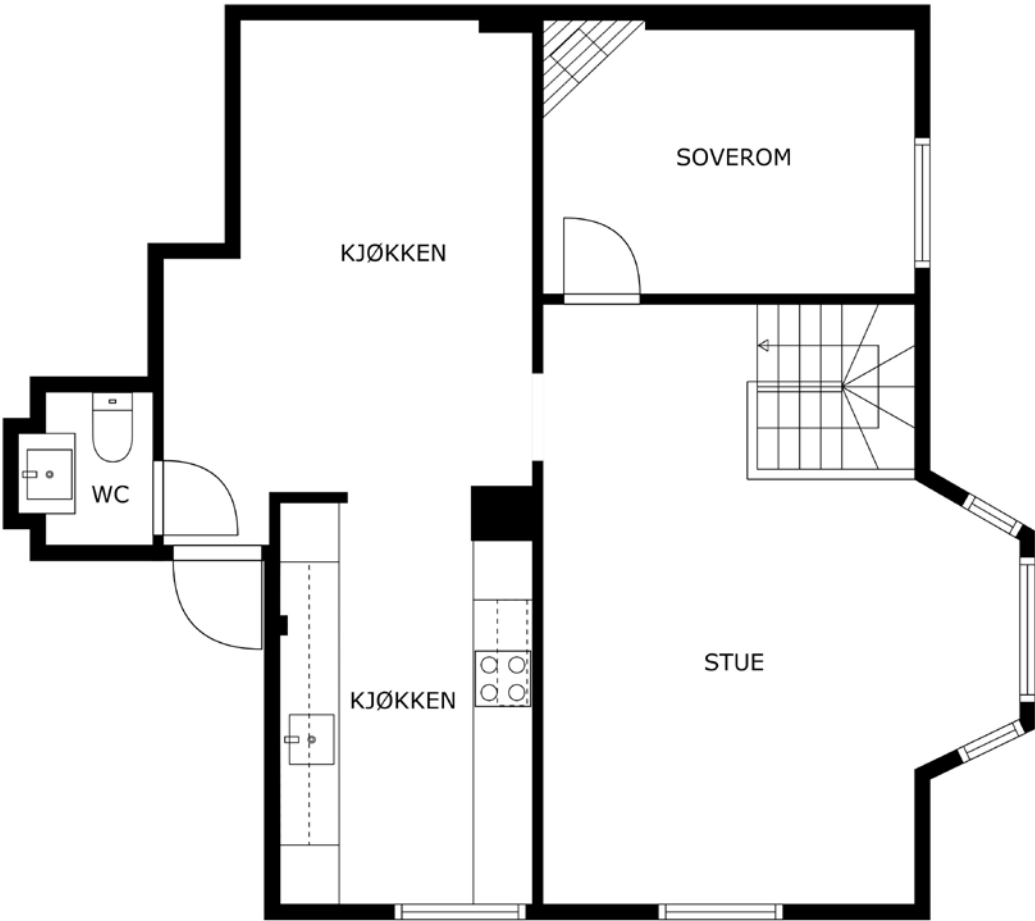
u. etasje



u. etasje







Marviksveien 49

Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Marvikskrysset Linje 15	5 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	22 min 1.6 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	28 min 2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.3 km

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 365 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 101 elever, 9 klasser	15 min 1.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 439 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 417 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min 1.2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	18 min 1.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

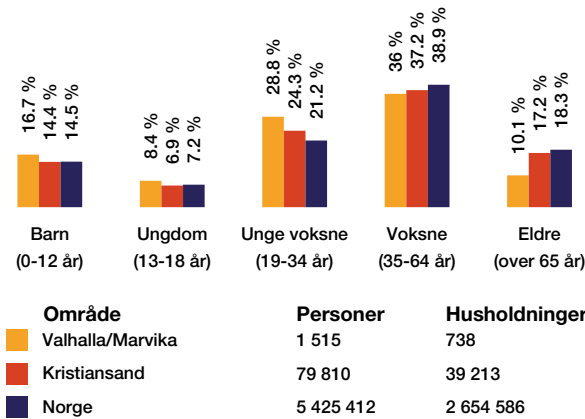
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.2 km
Kongsgård barnehagesenter (0-5 år) 48 barn	9 min 0.6 km
Roligheden Gård barnehage (0-5 år) 196 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Marvika Torv Post i butikk	7 min 0.5 km
Rema 1000 Lund	7 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100



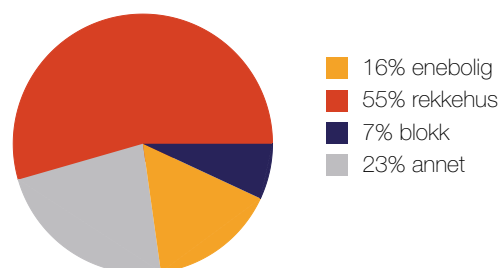
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

 Starthallen normalhall	6 min 
Aktivitetshall	0.4 km
 Wilds Minne skole	6 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.4 km
 SATS BASE Lund	8 min 
 CrossFit Kristiansand	9 min 

Boligmasse



«Fint sted for barn!»

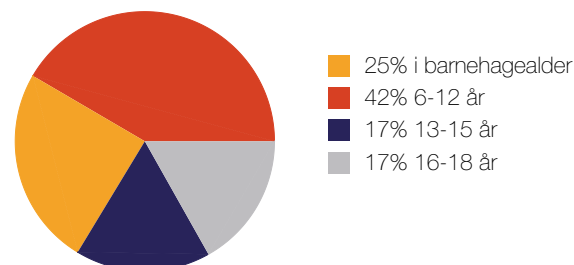
Sitat fra en lokalkjent



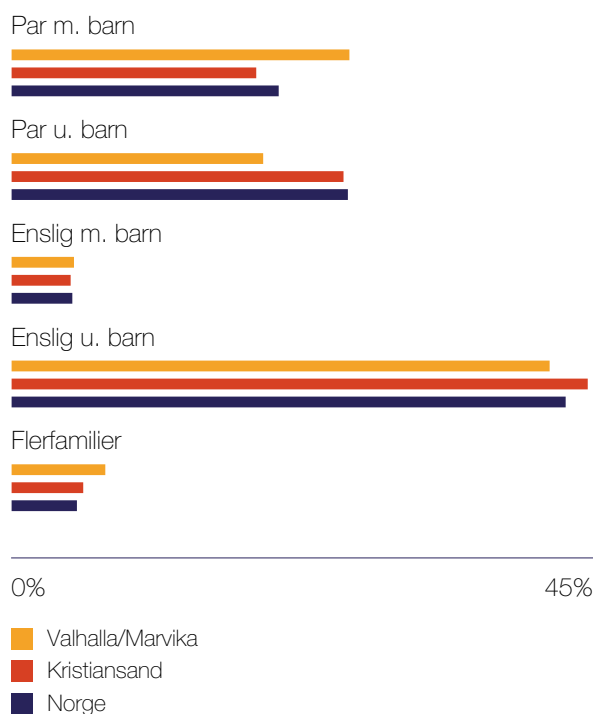
Varer/Tjenester

 Sandens Kjøpesenter	27 min 
 Vitusapotek Lund	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Marviksveien 49, 4631 KRISTIANSAND S

10 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Marviksveien 49

Postadresse

Marviksveien 49

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1993

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Olufsen, Torbjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sergio Bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil med et beslag som ble byttet av sameiet. Tak og alt innvending i leiligheten er byttet.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ved storflom i Kr.Sand kom det vann inn fra rør. Dette skyldes underdimensjonering av kommunale rør. Dette er utbedret av Kr.Sand kommune.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 8 Er det utført arbeid med drenering?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
- 2024
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- ☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
- Alt elektrisk er byttet. Prosjektansvarlig Sergio Bygg AS
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
- Sergio Bygg AS
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
- ☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
- Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
- 2024
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
- ☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Alle rør er byttet, samt rørskap og ny kloakk/avløp er byttet under nytt støpt gulv i underetasje. Ansvarlig prosjektleder Sergio Bygg AS

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sergio Bygg AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet om murt igjen peisovn i kjeller

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Søknad med tiltak er godkjent av Kristiansand Kommune. Tiltakene for leiligheten seksjon 1 er utført og endelig godkjenning av alle leilighetene i sameiet ventes medio mars 2025 etter at et vindu med lang leveringstid er byttet ut.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omgjort kjelleretasje fra et til to soverom.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sergio Bygg AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Vedlikehold må påberegnes, der sameiet vurderer fortløpende om det skal finansieres gjennom sameiet, eller den enkelte leilighet.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Tilstandsrapport

📍 Marviksveien 49, 4631 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 932, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 19204-3622

Referansenummer: WN1842

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1.etasje og i kjeller i murbygning som ble oppført i 1932. Leiligheten er renoverert innvendig i 2024, bla. med nye innvendige overflater, Epoq-kjøkkeninnredning er montert, våtrommene er renoverert og el-anlegg og røropplegg skiftet ut, samt varmtvannsberederen i felles vaskekjeller og to rømnings vinduer er montert i kjelleren.

Byggemåte:

Bygningen er oppført i mur/betong konstruksjoner med utvendige malte murpuss fasader. Vinduer har 2.lags glass og B-30 branndør er montert som inngangsdør til leiligheten.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige malte murpuss fasader i fra byggeår har små sprekker, flass etc. flere steder. Alle vinduene i 1.etasje er skiftet ut og har 2.lags glass i fra 2015 og kjeller vinduene med 2.lags glass er skiftet ut i 2024, og to vinduer i kjelleren er rømnings vinduer. Vinduene fremstår i normal god stand og ny B-30 branndør montert i 2024 som inngangsdør til leiligheten fremstår i god stand. Det er ikke montert B-30 branndør i kjelleren i fra baderommet til felles kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er nye i 2024 og fremstår i god stand. Etasjeskiller er trolig oppført i tre konstruksjoner i fra byggeår og betong-gulver i kjelleren. Eier opplyste at innvendige gulver ble rettet opp og isolert i 2024, og at det ble montert 2 lag med gipsplater i himlinger mot 2.etasjen. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 2-7 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang/kjøkken, stue, og ca. 5-10 mm. sig/avvik gjennom hele rommet i gang, soverom i kjelleren på befaringen. To teglsteins-piper med feieluke i kjelleren og murt åpen peis i fra byggeår i soverommet i 1.etasje. Eier opplyste at pipen ved kjøkken ikke er i bruk og at fjernet og murt igjen peisovn i kjeller. Pipevanger er ikke synlige for kontroll og ildfast plate mangler på gulvet foran peisen. Innvendige pipeløp er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyste at alle rommene har nye innvendige påforinger i tre konstruksjoner i mot grunnmuren i forbindelse med renovering av leiligheten i 2024. Det ble ikke registrert merke, fukt eller målt unormale fukt verdier med fuktindikator på overflater på befaringen. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i tre konstruksjon mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt. Innvendig trapp har normal slitasje med ok rekkverk montert, og innvendige dører er skiftet ut i 2024 og fremstår i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i kjelleren har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i veggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoverert i 2024 av Sergio Bygg AS med dokumentasjon. Gulvet har litt fall, litt lokal fall i dusjen og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Overflater fremstår i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fukt indikator på overflater på befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq-kjøkkeninnredning i fra 2024 fremstår i god stand, og kjøkkenventilatoren har avtrekk inn i pipen.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble renoverert i 2024 av Sergio Bygg AS og har fliser på gulvet med oppkant fliser på vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet og toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte montert og dørkarmen har ikke lufte spalte for tilluft til rommet. TG 2. Overflater fremstår i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i felles vaskekjeller i 2024, samt varmtvannsbereder på 194 liter produsert i 2022. Eier opplyser i egenerklærings skjema "alle rør er byttet, samt rørskap og ny kloakk/avløp er byttet under nytt støpt gulv i underetasje. Ansvarlig prosjektleder Sergio Bygg AS". Leiligheten varmes opp med vedfyring og elektrisk. Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles trapperom i 1.etasje og lite sikringsskap med automatsikringer i soverommet i kjelleren i forbindelse med renovering av leiligheten i 2024. Eier opplyste at det ble lagt opp nytt el-anlegg i leiligheten i forbindelse med renovering i 2024 av Prosjektansvarlig Sergio Bygg AS.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består trolig av sand/løsmasser el. Byggegrunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Boligen ligger på flat tomt og terreng har begrensede muligheter for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er trolig i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Ingen synlig grunnmursplate el. ble registrert langs utvendig grunnmur på befaringen. Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "ved storflom i Kr.Sand kom det vann inn fra rør. Dette skyldes under dimensjonering av kommunale rør. Dette er utbedret av Kr.Sand kommune".

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

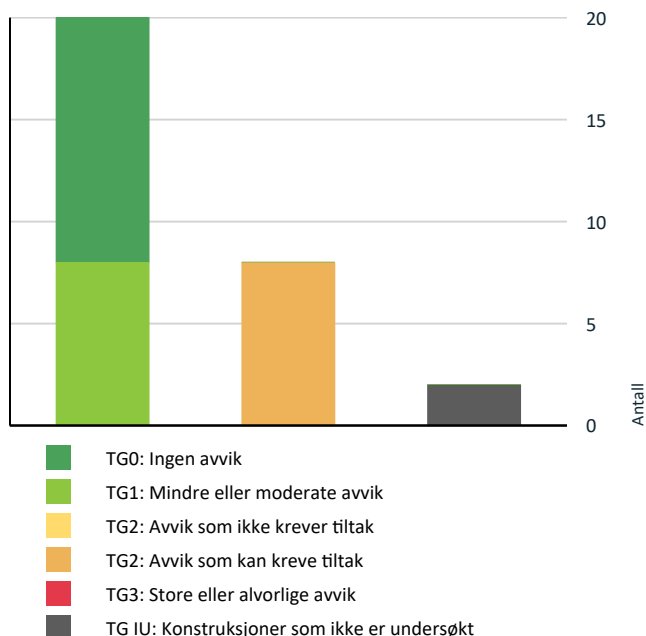
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og en bod i felles kjeller er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1932

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Utvendige malte murpuss fasader i fra byggeår har små sprekker, flass etc. flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Div. vedlikehold, oppgraderinger kan påregnes.



TG 1 Vinduer

Alle vinduene i 1.etasje er skiftet ut og har 2.lags glass i fra 2015 og kjeller vinduene med 2.lags glass er skiftet ut i 2024, og to vinduer er rømningsvinduer. Vinduene fremstår i normal god stand og normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 0 Dører

Ny B-30 brannør montert i 2024 som inngangsdør til leiligheten fremstår i god stand.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater er nye i 2024 og fremstår i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trolig oppført i trekonstruksjoner i fra byggeår og betong-gulver i kjelleren. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyste at innvendige gulver ble rettet opp og isolert i 2024, og at det ble montert 2 lag med gipsplater i himlinger mot 2.etasjen. Ingen merkable sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre sig/avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 2-7 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang/kjøkken, stue, og ca. 5-10 mm. sig/avvik gjennom hele rommet i gang, soverom i kjelleren på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

To teglsteins-piper med feieluke i kjelleren og murt åpen peis i fra byggeår i soverommet i 1.etasje. Eier opplyste at pipen ved kjøkken ikke er i bruk og at fjernet og murt igjen peisovn i kjeller. Pipevanger er ikke synlige for kontroll og ildfast plate mangler på gulvet foran peisen. Innvendige pipeløp er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ildfast plate må monteres på gulvet foran peisen for å tilfredsstille krav på min. 30 cm.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Eier opplyste at alle rommene i kjelleren har nye innvendige påforinger i trekonstruksjoner i mot grunnmuren i forbindelse med renovering av leiligheten i 2024. Det ble ikke registrert merker, fukt eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen. Generelt er rom under terreng og påforede vegger i tre konstruksjon mot grunnmur utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp har normal slitasje med ok rekkverk montert. Eier opplyste at håndløpere ligger i kjelleren.



TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører er skiftet ut i 2024 og fremstår i god stand.

TG 2 Innvendige dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert B-30 brannndør i kjelleren i fra baderommet til felles kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering kan påregnes.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrst i gulvet i dusjen og veggghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har elektrisk styrt vifte i veggen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Eier opplyste at baderommet ble renoveret i 2024 av Sergio Bygg AS med dokumentasjon.



KJELLER > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak fremstår i god stand.

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet fremstår i god stand. Gulvet har litt fall, litt lokal fall i dusjen og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp membran ved dørterskelen til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.



KJELLER > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

KJELLER > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Baderommet har elektrisk styrt vifte i veggen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner, mur/betong-vegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > GANG/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Epoq-kjøkkeninnredning i fra 2024 fremstår i god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



1. ETASJE > GANG/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk inn i pipen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble renoveret i 2024 av Sergio Bygg AS og har fliser på gulvet med oppkant fliser på vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk i gulvet og toalett og innredning med servant er montert. Rommet har ikke ventil eller elektrisk styrt vifte montert og dørkarmen har ikke luftespalte for tilluft til rommet. TG 2. Overflater fremstår i god stand og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i rommet på befaringen.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i felles vaskekjeller i 2024, registrerte ingen lekkasjer på befaringen. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "alle rør er byttet, samt rørskap og ny kloakk/avløp er byttet under nytt støpt gulv i underetasje. Ansvarlig prosjektleder Sergio Bygg AS".



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i fra 2024, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter produsert i 2022 er montert i felles vaskekjeller. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i felles trapperom i 1.etasje og lite sikringsskap med automatsikringer i soverommet i kjelleren i forbindelse med renovering av leiligheten i 2024.

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.
Eier opplyste at det ble lagt opp nytt el-anlegg i leiligheten i forbindelse med renovering i 2024 av Prosjektansvarlig Sergio Bygg AS.
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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar



! TG 1

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.

Eier opplyste at det skal monteres røykvarslere i leiligheten og at brannslukningsapparat står i kjelleren.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består trolig av sand/løsmasser el. Byggegrunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er trolig i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Ingen synlig grunnmursplate el. ble registrert langs utvendig grunnmur på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen større større sprekker ble registrert i synlig grunnmur på befaringen.

TG ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. vedlikehold kan påregnes ut i fra alder.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen ligger på flat tomt og terreng har begrensede muligheter for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng justeringer kan ikke utelukkes.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er ikke kontrollert av undertegnede. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "ved storflom i Kr.Sand kom det vann inn fra rør. Dette skyldes underdimensjonering av kommunale rør. Dette er utbedret av Kr.Sand kommune".

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

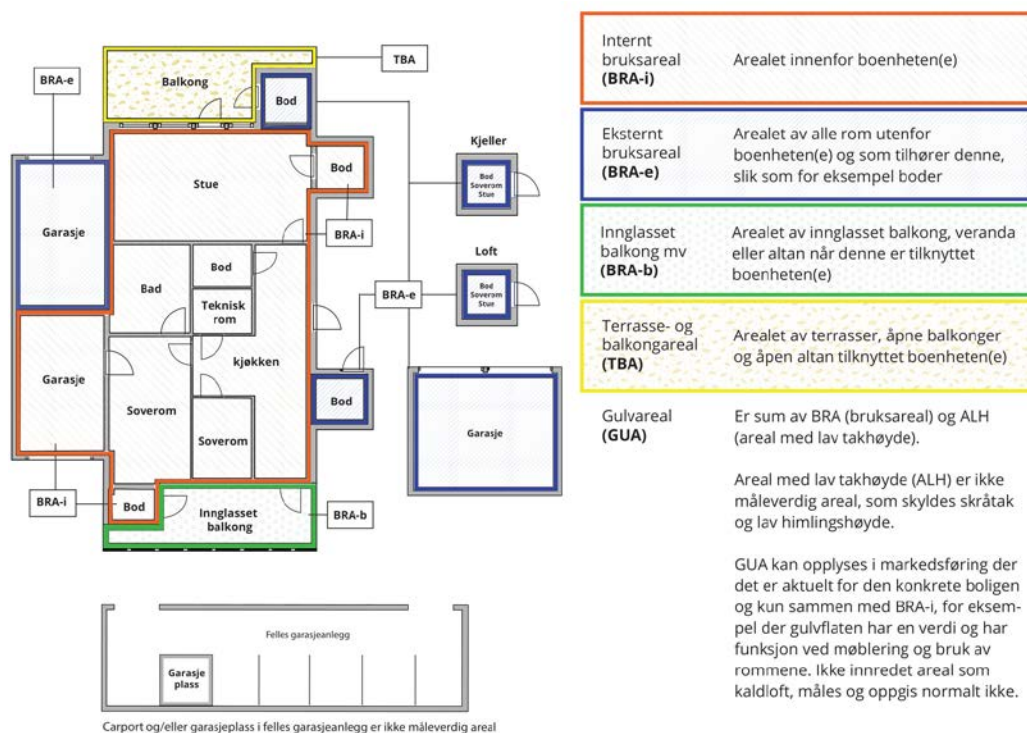
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	67			67	
Kjeller	45	11		56	
SUM	112	11			
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang/kjøkken , Toalettrom , Stue , Soverom		
Kjeller	Gang , Bad , 2 soverom	Bod	

Kommentar

Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rommene i kjelleren har takhøyde på ca. 2,00 m. - 2,10 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	112	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Torbjørn Olufsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	932		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Marviksveien 49							
Hjemmelshaver							
Olufsen Torbjørn							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.12.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	15.08.2024	Eier har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/WN1842>

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



VEDTEKTER FOR Sameiet Marviksveien 49

Vedtatt i årsmøte
den 19/05/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Marviksveien 49, og har gårdsnummer 152 og bruksnummer 932 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30/06/1989.

Sameiet består av 4 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne 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.

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

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.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Følgende regler om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder: Seksjonene 1, 3 og 4 har enerett på bruken av fellesarealene i hovedbygget. Seksjon 2 har enerett på bruk av tilleggsbygget.

2.5 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.



2.6 Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal 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 første ledd.

Seksjon 1,3 og 4 betaler inn et beløp etter sameiebrøken som skal dekke vedlikehold , forsikring , renter felleslån på hovedbygget. Seksjon 2 står for vedlikehold og dekking av utgifter på sin seksjon (eget bygg) uavhengig av seksjonene i hovebygget. Seksjon 2 betaler inn et månedlig beløp som skal dekke sin del av felles forsikring, eventuelt kan hele beløpet betales inn i god tid før forsikringen forfaller.

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 én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. 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.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 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
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 felles installasjoner. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 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.

7.2 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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 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.

7.4 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.

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 vedtektenes punkt 7.2.

7.5 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 eventuelle 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.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

7.7 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 boligseksjon 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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
- 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.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne 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 seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 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.

7.12 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger 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.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3 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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. [8.1 annet ledd](#). For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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.

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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 ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er 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.

9.2 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.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap



Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Marviksveien 49

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 19.05.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel



Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Protokoll

Fra årsmøtet i sameiet Marviksveien 49. fredag 19.5.23. kl 18.00

Plass: Marviksveien 49 i leiligheten til Philip Neset.

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden:

Innkalling og dagsorden er godkjent uten merknader.

Til stede på møtet er: Thorbjørn Olufsen, Philip Neset, Aud Benestad og Gunnar Jacobsen.

100 % av sameiere er representert på møtet.

2.0 Valg av styre:

Styret leder: *Philip Neset*

Kasserer: *Gunnar Jacobsen*

Styremedlem: *Aud Benestad*

Styremedlem: *Thorbjørn Olufsen*

2.1 Protokoll

Philip Neset og Gunnar Jacobsen blir valgt til å skrive under protokoll.

3.0 Godkjenning av vedtekter:

Vedtekten er sendt ut på forhånd slik at sameiere har hatt tid til å gjøre seg kjent med innholdet.

Generelle vedtekter for et sameie, med forandringer på enkelte punkter. Disse blir gjennomgått og godkjent.

3.1 Gjennomgang og godkjenning av ordensregler

Disse er sendt ut på forhånd slik at sameiere har hatt tid til å gjøre seg kjent med dem.

De er ikke gått igjennom på årsmøtet.

4.1 Innmelde sameiet i enhetsregisteret/ Brønnøysundregistrene

Enighet om å melde sameiet inn i Brønnøysundregisteret

4.2. Reparasjon/utskifting av taket :

Det har vist seg å være vanskelig å få tettet taket ordentlig, selv etter at blikkenslager og tømrer har prøvd å finne lekkasjen. Det har blitt noe bedre, men fremdeles kommer det noe vann inn enkelte dager. Vi har vært i kontakt med byggmester Skomedal og han virker litt usikker på hva som bør gjøres videre mtp å få taket tett. Han mener nok at lekkasjen ligger i forbindelse med overgang blikk/takstein. Kontakter Agder Tak som forteller at de kan prøve å finne lekkasjen og tette, men vil ikke gi noen garantier for at det holder i framtiden. Taket er såpass gammelt at det begynner å nærme seg grensen for levetiden. De anbefaler å skifte taket.

Vi har hatt jobben ute på mitt anbud og får en del forskjellige råd på hva som bør gjøres av tiltak.

Euroservice skulle komme tilbake med en pris på skifte av tak, men har ikke hørt noe ennå. Både takservice og Byggmester Vidar Reger mener nok at taket kan holde noen år til, men vil riktignok ikke kunne gi noen garanti ved eventuelt reparasjon av taket.

Agder Tak: Har gitt et tilbud på å skifte taket på 49 og 51 for til sammen 1000-1200.000. Da må vi eventuelt få med oss 51. Eventuelt om om Agder tak kan ta vår del for 500-600000 og ikke involvere 51

Siden Olufsen nok vil anslå at taket er en plass mellom 25-35 år gammelt, så vil taket ha en en del år igjen før det eventuelt må skiftes. Det blir derfor enighet om å reparere taket og vente med å skifte taket da det vil medføre en betydelig større kostnad. Samtidig se over den andre kvisten, vinduer og "svake punkter" på taket.

Olufsen vil høre med Per Sergio om han kan ta en befaring på taket og høre hva som må gjøres og pris.

5.0 Fastsetting av fellesutgifter:

Det er enighet om å starte innbetaling av fellesutgifter f.o.m juli 23 på en akonto
Innbetaling av 30.000 til en vedlikeholdskonto og forsikring (+2,5% indeksregulering) fordelt på sameiebrøken.

Benestad betaler inn en mnd sum på sin del av forsikringen/ eventuelt hele beløpet inn på konto i god tid før forsikringen forfaller

Jacobsen oppretter en innbetalingskonto og beregner fellesutgiften.

6.0 Finansiering av taket:

Dette er litt avhengig hva prisen på reparasjonen vil komme på.

7.0 Vannet i kjelleren: Hva skjer framover?

Arbeidet går framover. Olufsen og Benestad følger dette opp.

8.0 Andre saker:

-Innhente tilbud på forsikring, siden prisen har økt mye de siste årene,
"Presse" nåværende selskap for å få ned årsprisen, eventuelt bytte selskap. Jacobsen innhenter tilbud fra andre selskap/kontakter if når de pågående sakene er behandlet og ferdigstilt.

Benestad ønsker å kjøpe en del av fellestomt. Det er ønskelig fra de andre sameiere å tenke litt over det. Taes opp som en sak på neste møte.

Prioteringsliste:

-Taket

-Male fasaden. Leie Lift

-Gjøre noe med framsiden. Platting/terrasse.,

Bytte gjerde, da det begynner å bli gammelt/råttent

, prøve å få det noe høyere enn dagens høyde

Søppeldunkende på innsiden av gjerdet/event annen ordning med søppelkassene, siden folk som venter på bussen har hatt en tendens til å bruke søppeldunkene våre

En sykkelstasjon.

Generell renovering av inngangsparti og felles oppgang

Prøve å få flyttet kummene/fjerne dem?. Er kommunens ansvar?

Sprekke i vindu inngangsdør? Bytte dette?

Gå over det elektriske. Bytte lys i gangen

Bytte vindu i gangen, siden det trekker på vinteren. Vinduet begynner å bli gammelt. (fra 75)

Philip T. Neset

Protokoll

Ekstraordinært møte i sameiet Marviksveien 49. Torsdag 31.8.23. kl 18.00

Plass: Marviksveien 49 i leiligheten til Philip Neset.

Til stede:

Til stede på møtet er: Thorbjørn Olufsen, Philip Neset, Aud Benestad og Gunnar Jacobsen.
100 % av sameiere er representert på møtet.

Styresammensetning:

Styret leder: *Philip Neset*

Kasserer: *Gunnar Jacobsen*

Styremedlem: *Aud Benestad*

Styremedlem: *Thorbjørn Olufsen*

Protokoll

Gunnar Jacobsen og Philip Neset blir valgt til å skrive under protokoll.

1.1 Finansiering av taket.

Sameiet har hatt et ekstra møte i forbindelse med utbedring av lekkasjen på yttertaket og finansiering av arbeidet.

Vidar Reger vil ta jobben med å reparere taket der det lekker inn vann. Han kan på forhånd ikke si hva kostnadene vil bli, siden det er litt avhengig av hva som må gjøres. Han vil orientere oss underveis. Arbeidet er planlagt satt i gang i løpet av første del av september. Sameierne i hovedbygningen er enige om å ta opp et felleslån i DnB på kr 200.000. Løpetid 10 år.

Seksjon 1,3 og 4 vil være ansvarlig for å dekke renter og avdrag på lånet

Det blir foreslått å øke husleien med 20.000 kr i året for å dekke renter og avdrag. Resten av kostnadene taes fra vedlikeholdskonto

Dette vil føre til økt fellesutgifter for seksjonene i hovedbygget som skal dekke renter og avdrag på felleslånet, vedlikehold og felles forsikring.

Seksjon 1 betaler inn 2178,3, seksjon 3, betaler inn 1571,7 og seksjon 4 betaler kr 1171,9 på felles konto som skal være innbetalt innen den første hver måned.

Seksjon 2 betaler inn det samme som før, for å dekke sin andel av forsikringen.

Philip T. Neset

Kristiansands Bygningsvesen.

Færdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Mr. Asmus Tønnessen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. *49*

Masvikesveien

Bævningshus

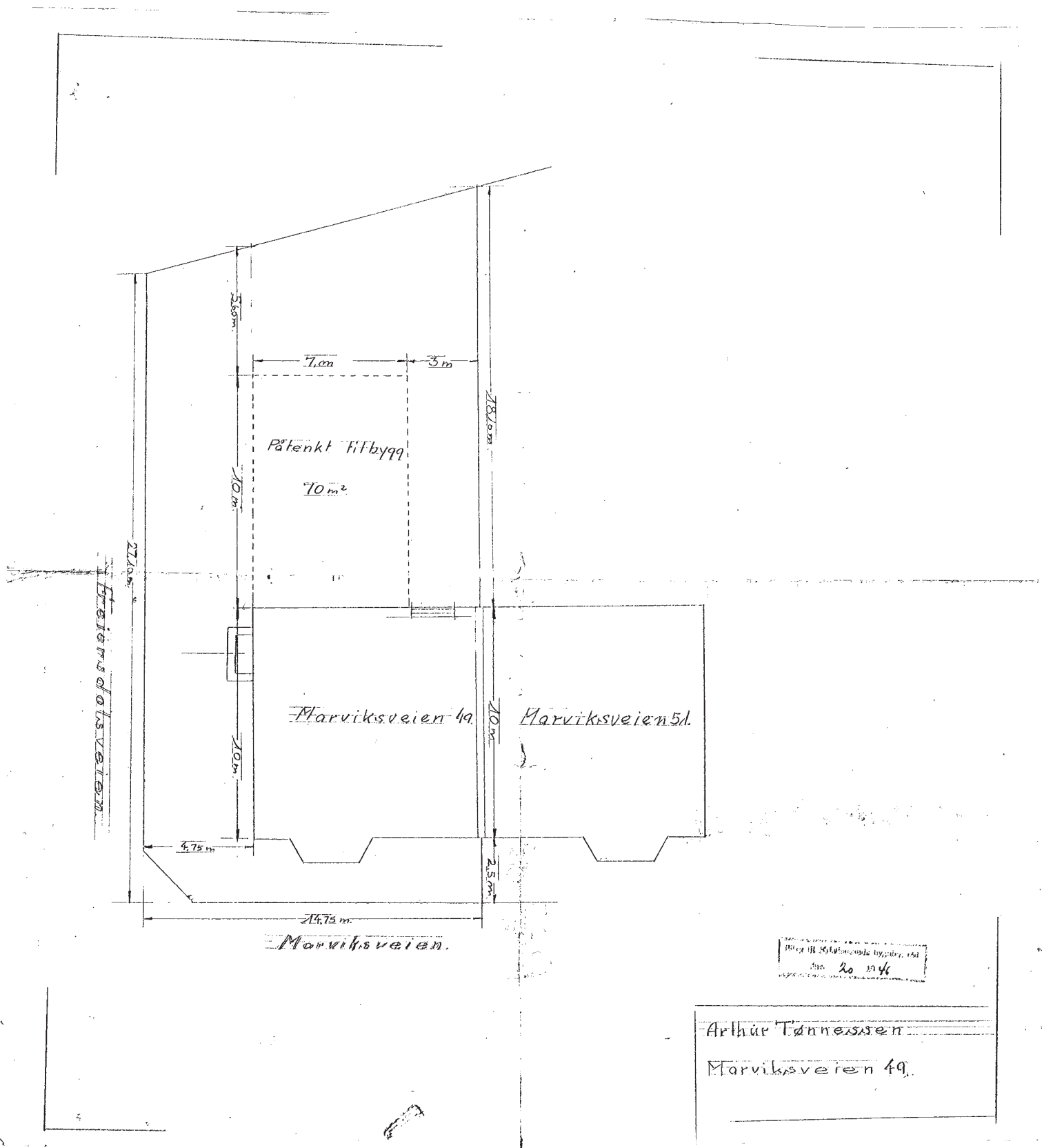
3 mans bolig

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den *23^{de} Februar* 1938

Selge Olaf
bygningsschef.

H. Jørgen Hansen



Bygning nr. 356 (Marviksveien 49) er
bygget i 1946

Arthur Tønnessen
Marviksveien 49.

The image contains two architectural drawings of a building, likely a school or institutional structure, oriented vertically.

The top drawing is a plan view (top-down layout). It shows a rectangular building with a central corridor running horizontally. On either side of the corridor are several rooms of varying sizes. There are two larger rooms at the ends of the corridor, possibly classrooms or assembly halls. The drawing includes walls, doors, and furniture like desks and chairs in some rooms.

The bottom drawing is a section view (side profile). It shows the building's profile with a central vertical shaft or corridor. The rooms are shown in cross-section, revealing their internal structure and furniture. The drawing includes walls, floors, and ceilings, as well as doors and windows. The layout is symmetrical around the central vertical axis.

Architectural drawing of a building facade and floor plan. The top part shows a facade with a gabled roof, a central entrance, and several windows. The bottom part shows a floor plan with various rooms, including a large hall, a kitchen, and a bathroom. Dimensions are provided for both views.

245

2014年12月

2

(continued)

THREE EIGHTS AND THREE FORTY EIGHTS
 DOUBLED WITH FIVE WAS FORTY EIGHT
 FORTY EIGHT AND FORTY EIGHTS
 FORTY EIGHT

0204

12. 7. 1964. 27. 7. 1964. 5. 8. 1964. 2. 9. 1964.

1900

1849
 1849

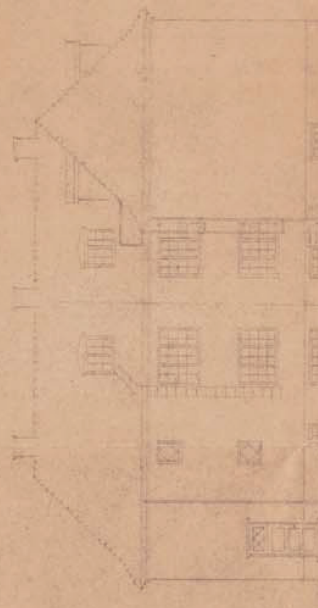
[illegible]



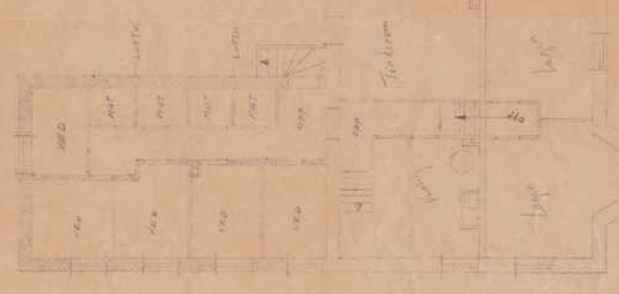
FASADA MOT HØJREHÅNDSVEJEN



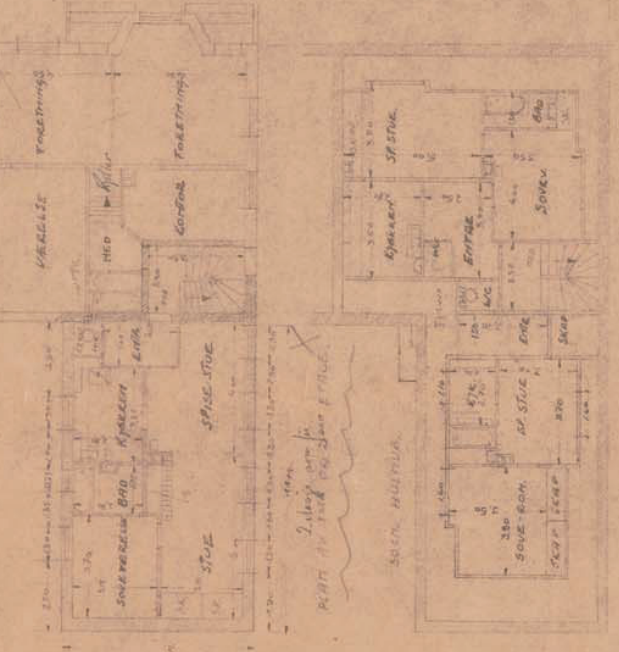
FASADA MOT HØJREHÅNDSVEJEN



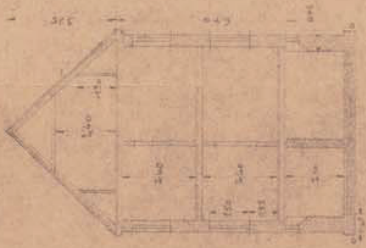
FASADA MOT HØJRE



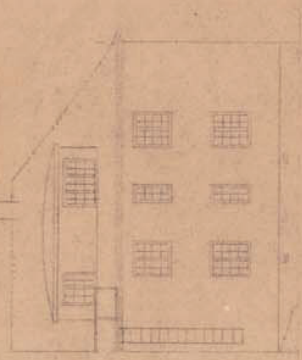
PLAN AV KJELLEREN



PLAN AV 3. OG 4. ETAGE



PRIMÆRSKISSEN



TILBYGG. MOT ØST.

FORBÆTTELSE OG TILBYGG PÅ
HUSE NR. 49, HØJREHÅNDSVEJEN
1.100

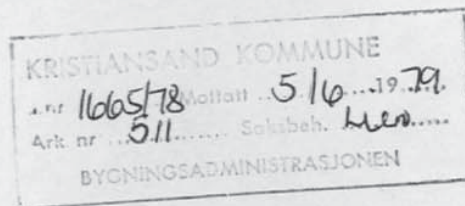
Blad til Eksaminationskommissionen
L. 200. 18. 12. 1917

Arbejdsplan 17. 12. 1917. A. H. Jensen.

FYLKESMANNEN I VEST-AGDER

TINGHUSET, 4600 KRISTIANSAND S
TLF. (042) 21 00 00 X 28 000

KRISTIANSAND KOMMUNE
BYPLANKONTORET
MARKENSGATE 47
4600 KRISTIANSAND S



DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

DATO

Ark. 7005/79/BE/JM

30. mai 1979

KRISTIANSAND KOMMUNE - KLAGE FRA BIRGIT ODDEN OG ROLF OG
HARALD KRISTIANSSEN OVER BYGNINGSRÅDETS VEDTAK AV 8. MARS 1978
VEDRØRENDE MARVIKVEIEN 49 I KRISTIANSAND

Deres brev av 15. mai 1979.

Birgit Odden ved h.r.advokat Lars Chr. Hægg og Rolf og
Harald Kristiansen ved advokat Nils Astrup har ved brev
henholdsvis/4.^{av} og 10. april d.å. påklaget bygningsrådets
vedtak av 8. mars, sålydende:

" Bygningsrådet godkjenner tilbygget til tomannsbolig
på Marvikveien nr. 49 i henhold til byggemelding
datert 18. desember 1978.

Protesten fra naboene Marvikveien nr. 51 og
Freyadalsveien nr. 56 tas ikke til følge.
Bygningsrådet forutsetter at bygningskontrollen
fastsetter nærmere vilkår for godkjenningen."

I klage fra Birgit Odden heter det bl.a.:

" Birgit Odden vil hevde at tilbygget på Marvikveien 49
vil bli til stor ulempe for henne idet hun mister den ut-
sikt som hun tidligere har hatt og sol og lysforholdene blir
adskillig redusert.

I den anledning kan anføres at eiendommen vil synke i
verdi. Hun leier ut rom i 1.etasje, og hva hun hevder
vedrørende sol- og lysforhold blir også bekreftet av
denne leieboer. Dette kan resultere i at hun vanskelig
vil kunne få leiet ut rom som hun tidligere har gjort til
samme leie som før.

For Birgit Odden selv som i det alt vesentligste er henvist til 1.etasje på grunn av invaliditet blir det et stort aber for henne å miste den utsikt hun tidligere har hatt med tillegg av redusert sol og lysforhold."

I klage fra Rolf og Harald Kristiansen anføres bl.a.:

" Ved en såvidt høy utnyttelse av naboeiendommen og ved å bygge helt i nabogrensen i en lengde av over 5 meter vil man binde opp og begrense utnyttelsesmulighetene ved et eventuelt tilbygg for mine klienter. Fordi om naboen kommer med sine planer først, bør han ikke tillates en utnyttelse som vanskeliggjør den andre nabos utnyttelse av hans eiendom. En slik politikk vil jo føre til en verdistigning på den ene eiendom på bekostning av naboeiendommen.

Ved nybygget vil snøras falle inn på mine klienters eiendom. Vedlikehold vil måtte foretas fra mine klienters eiendom. Dette er både tungvint og sjenerende.

Nybygget vil sammen med eksisterende bygg virke dominerende på den lille tomten. Bygget vil heller ikke være pent mot naboeiendommen.

Det anføres av Byplankontoret at nybygget ikke vil virke sjenerende eller stenge for sol og utsikt i og med at mine klienter allerede har en bod i nabogrensen der hvor nybygget vil komme. Til dette er å anføre at nybygget vil bli meget større og høyere, 4 meter mot 2,70 meter, og derfor dekke for mye mer av lys og utsikt enn boden gjør i dag.

For ordens skyld gjør jeg også oppmerksom på at det ligger en felles kloakkledning over naboeiendommen, slik at det påses at ikke nybygget kommer i konflikt med denne.

Subsidiært vil mine klienter be om at Bygningsrådet omgjør sitt vedtak og pålegger eieren av naboeiendommen å trekke nybygget lenger bort fra nabogrensen."

Reidar Tønnessen har tatt til gjenmøle i brev til Byplankontoret 29. april d.å.

For så vidt gjelder forholdet til Oddens eiendom viser/^{han}til innsendt soldigram og bestrider forøvrig Oddens argumentasjon i sin helhet.

Han kan heller ikke se at han hindrer naboen Rolf og Harald Kristiansen i å foreta lignende utvidelse. Videre anfører han at veggen er trukket tilbake ca. 40 cm. fra felles grense.

I møte 10. mai behandlet bygningsrådet klagesaken.

Følgende enstemmige vedtak ble fattet:

" 1) Bygningsrådet viser til byplankontorets bemerkninger til klagene i notat av 2. mai 1979 og fastholder sitt vedtak av 8. mars 1979. Det vises til vedtekt til bygningslovens § 7 jfr. stadfestet plan samt bygningslovens § 70 og § 71.

2) Saken sendes fylkesmannen til videre forføyning".

Bygningssjefen anfører i sin innstilling av 2. mai 1979 til bygningsrådet:

" Området omfattes av ark. Langes plan fra 1924. Angjeldende eiendom er regulert til boligbebyggelse med en annen angivelse av konkrete bygninger enn den eksisterende.

Slik Byplankontoret ser saken må denne således vurderes som dispensasjon fra gjeldende plan på bakgrunn av bygningslovens avstandsregler og slik som klagene er utformet, spesielt i relasjon til bygningslovens § 74 nr. 2.

Byplankontoret finner det for sin del av mindre interesse hvilke nøyaktige høydemål man har på nybyggets vegger. Med hensyn til sol, lys og utsikt fastholder man at tilbygget ikke fratar protesterende naboer mer enn man ut fra en rimelighetsvurdering må kunne tåle. Det vises i denne sammenheng til byplankontorets tidligere notat av 19. februar 1979 kfr. vedlagte soldigram.

Sjenanse i relasjon til naboeiendommen Marviksveien 51 i form av snøras/utøvelse av ytre vedlikehold, kan på bakgrunn av 40 cm. avstand fra tilbygget til nabogrensen, ikke sees å være av vesentlig betydning.

Omsøkte utnyttelse av eiendommen Marvikveien 49 kan heller ikke sees uten videre å hindre en utbygging på naboeiendommen.

Bygningskontrollen opplyser på forespørsel at eieren av Marvikveien 49 blir pålagt å oppfylle nødvendige tekniske krav for en slik oppførelse 40 cm. fra nabogrensen.

Ved et eventuell senere tilbygg på eiendommen Marvikveien 51 vil det således ikke bli stilt ekstrakrav som følge av tidligere utbygging på Marvikveien 49.

En kan imidlertid ikke utelukke at det ved en reguleringsmessig vurdering av eventuelle nye byggeplaner, vil kunne bli tatt hensyn til eksisterende bebyggelse. En finner heller ikke at dette gir noe grunnlag for å nekte omsøkte bebyggelse i medhold av § 74 nr. 2.

Tilbygget er ikke i samsvar med reglene om avstand til nabo-
grense/avstand mot kommunal vei slik disse er utformet i dag.

Bygningsrådets tidligere vedtak må således vurderes som
dispensasjon fra plan eventuelt ovennevnte avstands-
bestemmelser.

Byplankontoret fastholder for sin del at tillatelse til
oppføring av omsøkte tilbygg må kunne tillates på tross
avnaboprotest/avstandsregler."

Fylkesmannen bemerker:

Klagen er behandlet i samsvar med bygningslovens § 17.

Som foran nevnt av byplansjefen omfattes eiendommen av ark.
Langes plan fra 1974 hvor det fremgår at angjeldende eiendom er
regulert til boligformål.

Bygningsrådet har etter en konkret vurdering under spesiell
hensynstagen til de klagende naboer kommet til at byggesøknaden kan
godtas.

Fylkesmannen kan ikke se at det under klagebehandlingen er
fremkommet opplysninger som gir grunnlag for å sette til side det
skjønne bygningsrådet har utøvet.

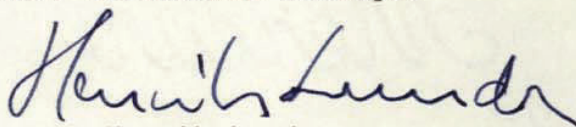
Fylkesmannen finner videre at bygningsrådet har hjemmel for sitt
vedtak i den nevnte plan fra 1974, samt stadfestet vedtekt til
bygningslovens § 7, jfr. bygningslovens § 70 og bygningslovens
§ 71.

Klagene blir derfor ikke å ta til følge.

I medhold av bygningslovens § 17 og i henhold til den av
Kommunaldepartementet delegerte myndighet, blir klagene fra Birgit
Odden og Rolf/Harald Kristiansen over bygningsrådets vedtak av
8. mars 1979 vedrørende Marvikveien 49 i Kristiansand ikke å ta til
følge.

Denne avgjørelse er endelig og ikke gjenstand for videre klagebehandling.

- ./. Ekstra gjenparter vedlegges, idet en ber om videre underretning til partene.
- ./. Sakens dokumenter returneres vedlagt.

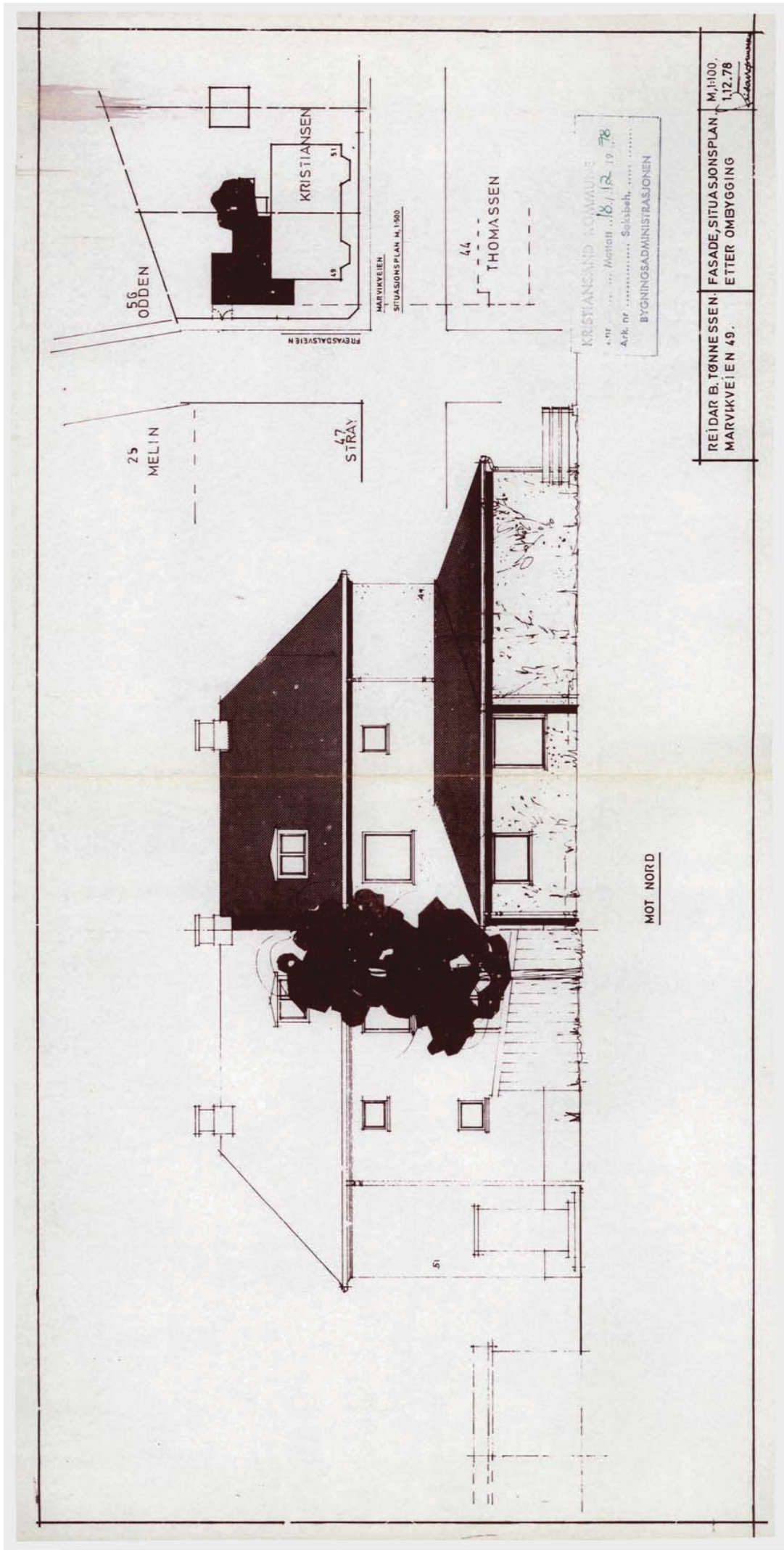


Henrik Lunde

kst.

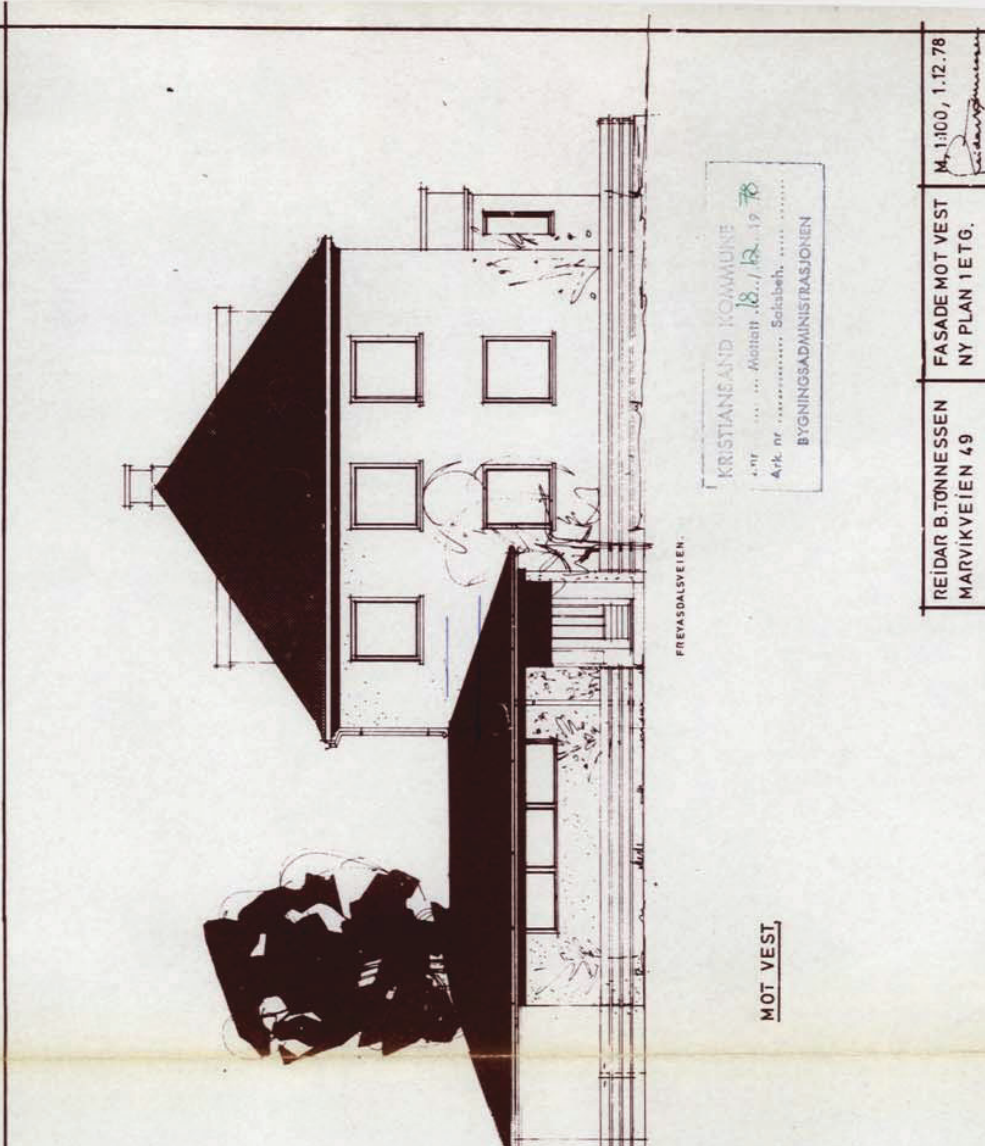
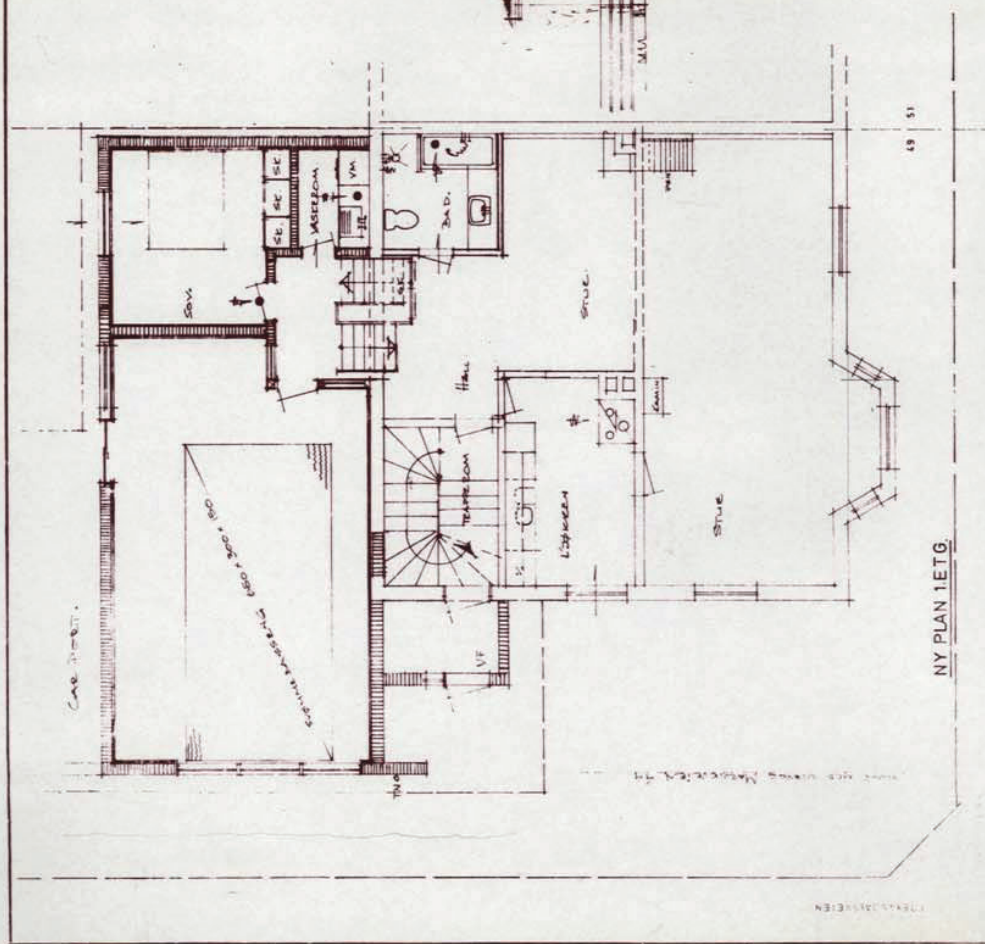


Bernt Enger



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

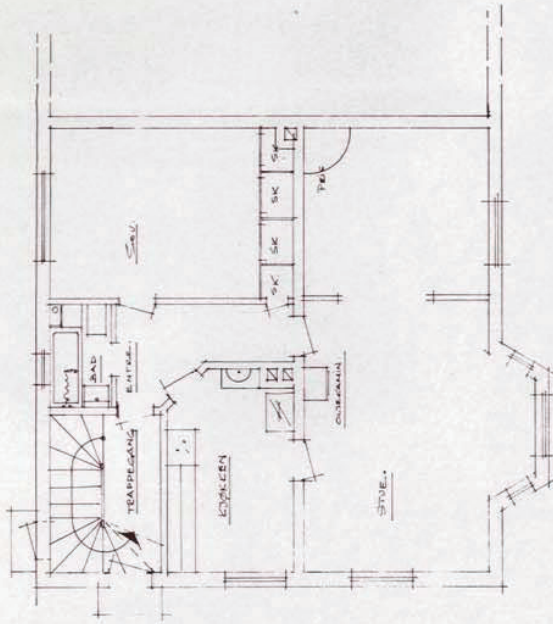
Dansk Scanning A/S



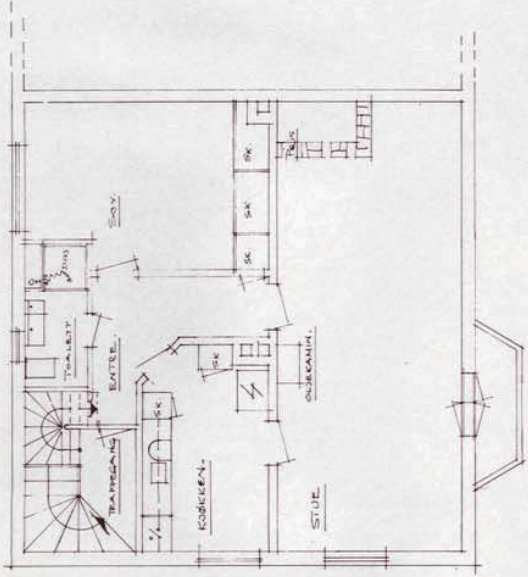
KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Ark nr. 18./12.19.78
 Bygningssaksbehandler: Solbakk, 18.12.78
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

REIDAR B. TONNESSEN
 MARVIKVEIEN 49
 M. 1:100, 1.12.78
 FASADE MOT VEST
 NY PLAN 1 ETG.

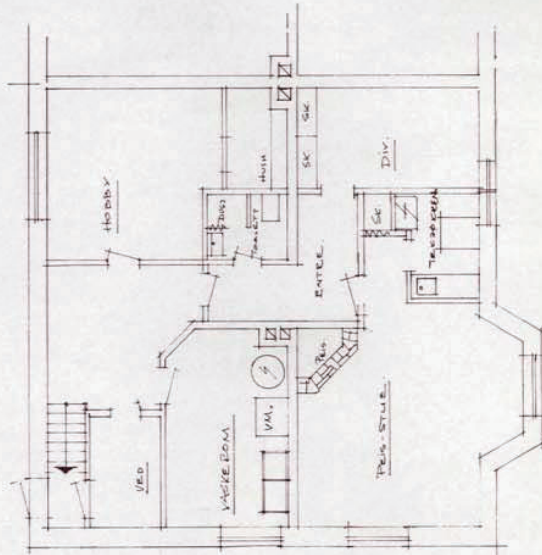
0 50 100
 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



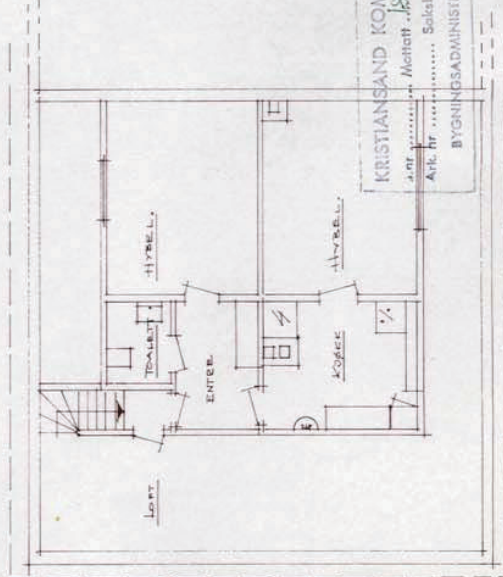
PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



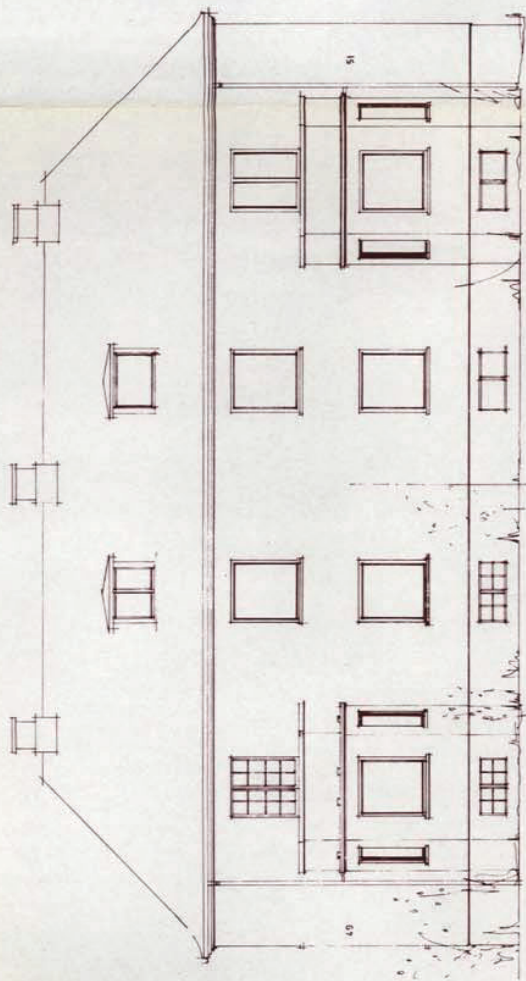
PLAN KJELLER.



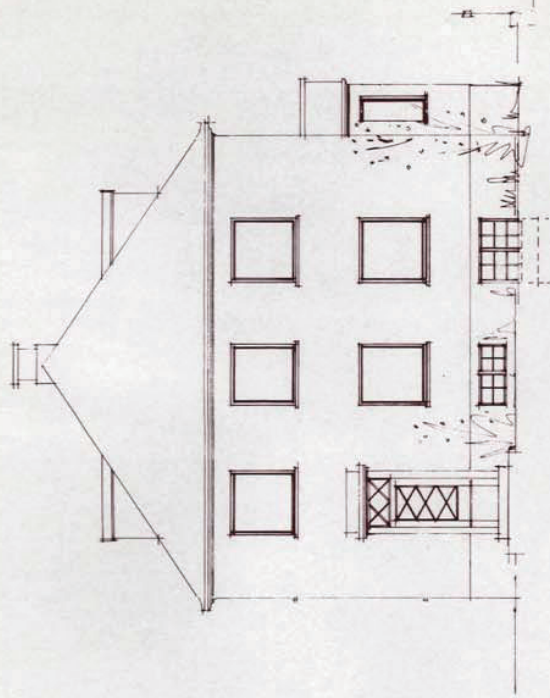
LOFT PLAN

KRISTIANSAND KOMMUNE
 Arkitekt: Morten Jørgensen
 Ark. nr.: 18/12.19.78
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

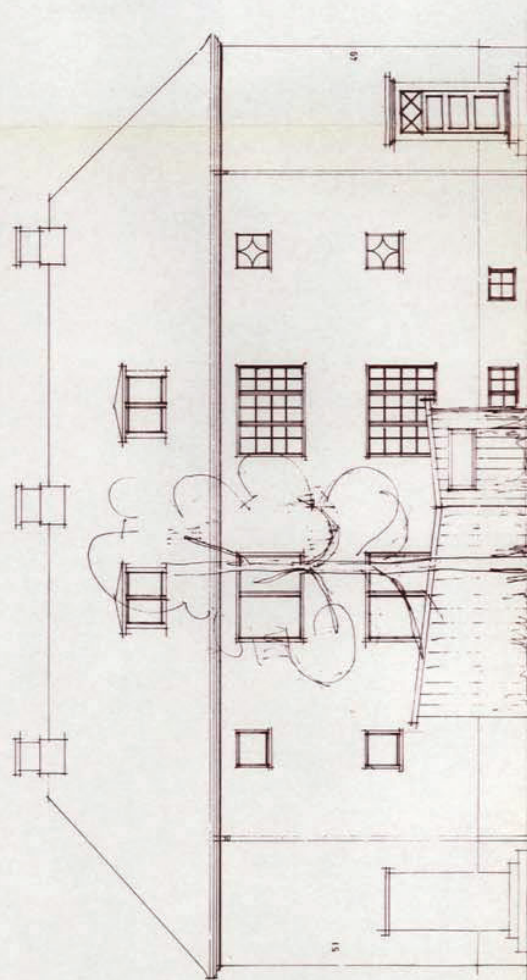
| | | |
|---|-------------------------------|------------------------------------|
| REIDAR B. TØNNESSEN,
MARVIKVEIEN 49. | ETG. PLANER,
FØR OMBYGGING | M: 1:100, 15.10.77
K. Jørgensen |
|---|-------------------------------|------------------------------------|



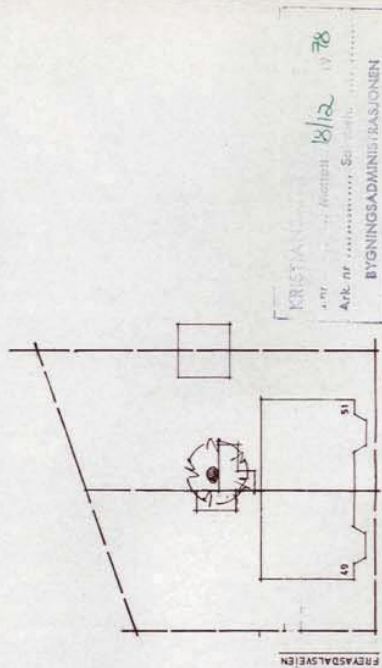
FASADE MOT MÆRVIKVEIEN (SYD)



FASADE MOT FREYSDALSVEIEN (VEST)



MOT NORD



MÆRVIKVEIEN
SITUASJONPLAN, M 1:500

KRISTIANSTAD
Ark. nr. 100, 15, 10, 77
8/12 78
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

REIDAR B. TØNNESSEN,
MÆRVIKVEIEN 49,
M: 100, 15, 10, 77
10/10/78

0

50

100

Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Reidar B. Tønnessen
Marvikveien 49
4631 KRISTIANSAND S.

/511
RH/rh

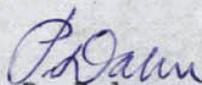
5.4.1989

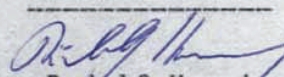
MARVIKVEIEN 49 - SEKSJONERING AV BOLIGHUS

Bygningssjefen tillater seksjonen av ovennevnte bolighus
som omsøkt og vist på tegninger mottatt 30. mars 1989.

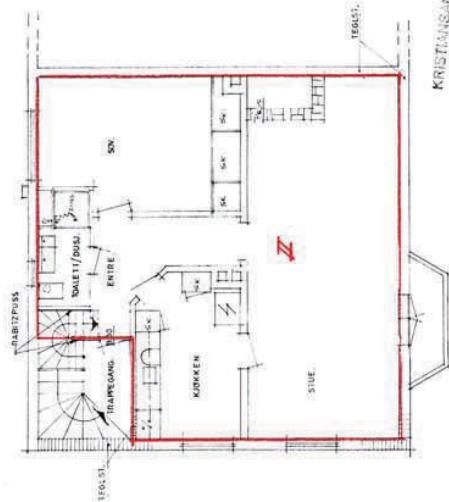
Det forutsettes at alle dører til trapperom blir skiftet
til B30.

Gebyr kr. 208.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 60825.....


P. Dalen


Rudolf Hennig

Vedlegg

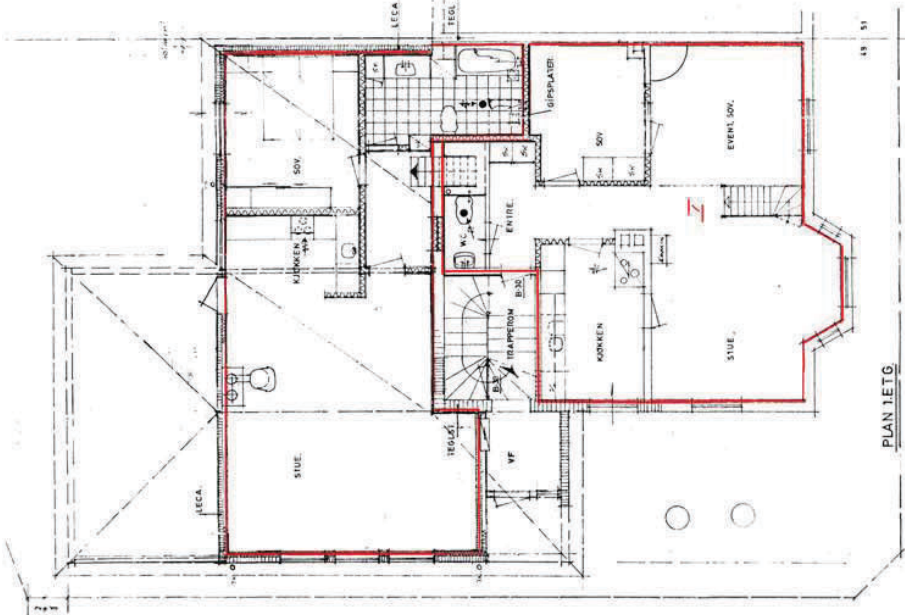


PLAN 2. ETG

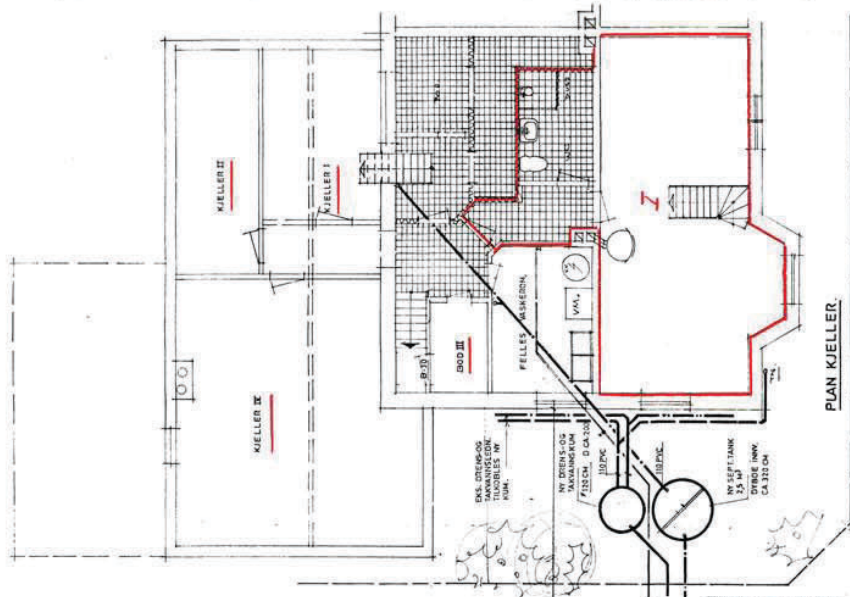
KRISTIANSTAD KOMMUNE
1. etg

Mottatt 3.0 Mars 1989
Ark. nr. Sakabok

BYGNINGSKONTROL



PLAN 1. ETG



PLAN KJELLER

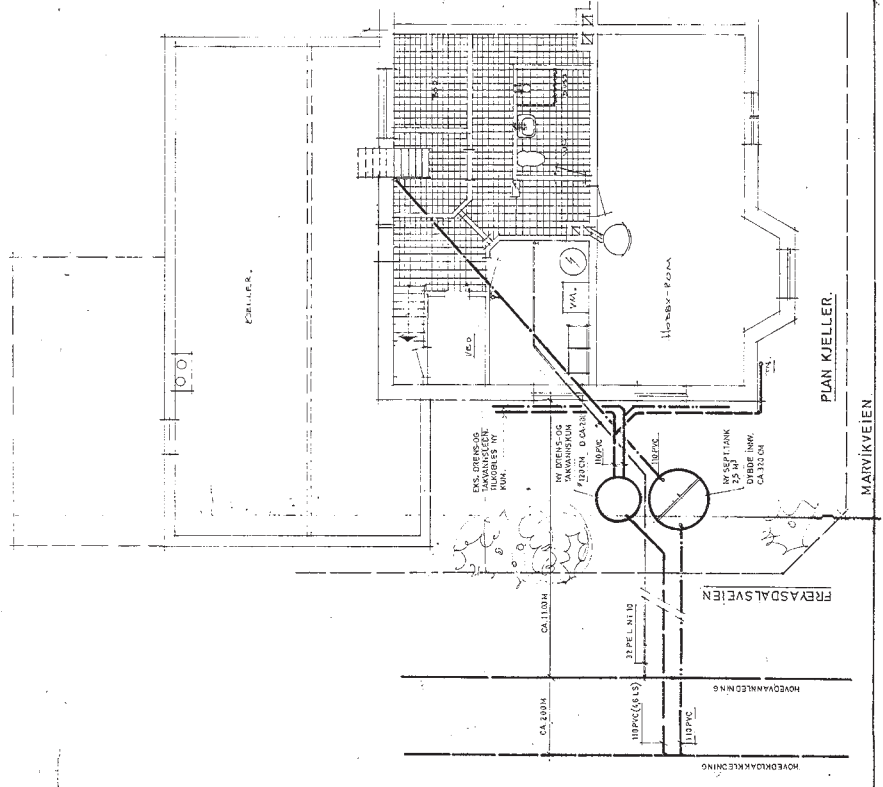
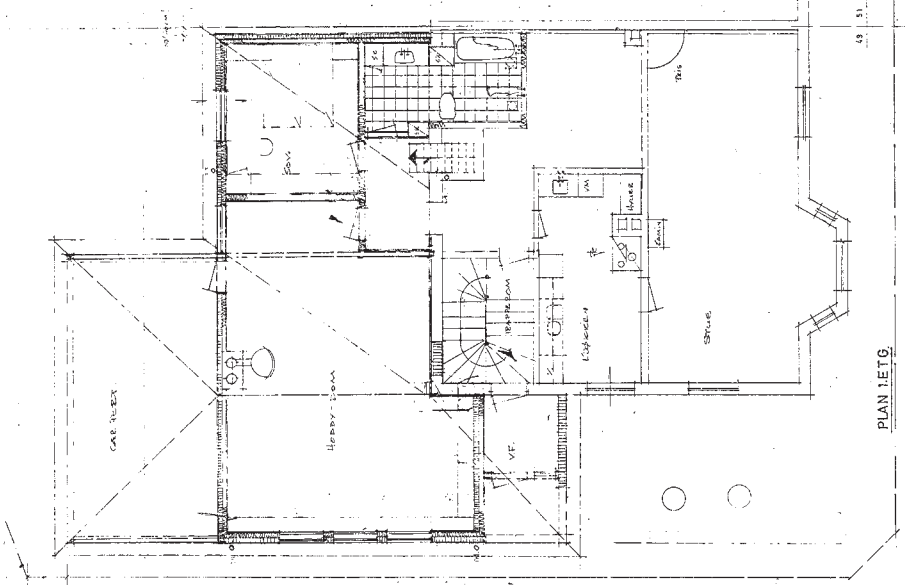
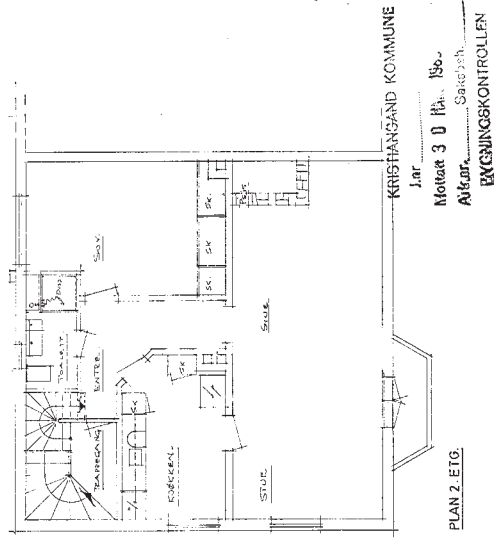
LOFTPLAN

REIDAR B. TØNNESSEN,
MARVIKVEIEN 49.

ETG. PLANER,
ETTER ENDRINGER

Rev. 1.2.89
M-1100 15.10.77

100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



REIDAR B. TONNESSEN,
MARVIKVEIEN 49.

ETG. PLANER,
FØR ONBYGGING.

Arkitekt

Byggh. 1.2.89.

M₂: 100 15.10.77

Kilde: Byggh. 1.2.89.

100. Plottet i størrelsesviden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

50

0

Reidar B. Tønnessen
Marvikveien 49
4600 KRISTIANSAND S.

895/82 RH/rh

28. juni 1982

MARVIKVEIEN 49 - GJERDE MOT VEI

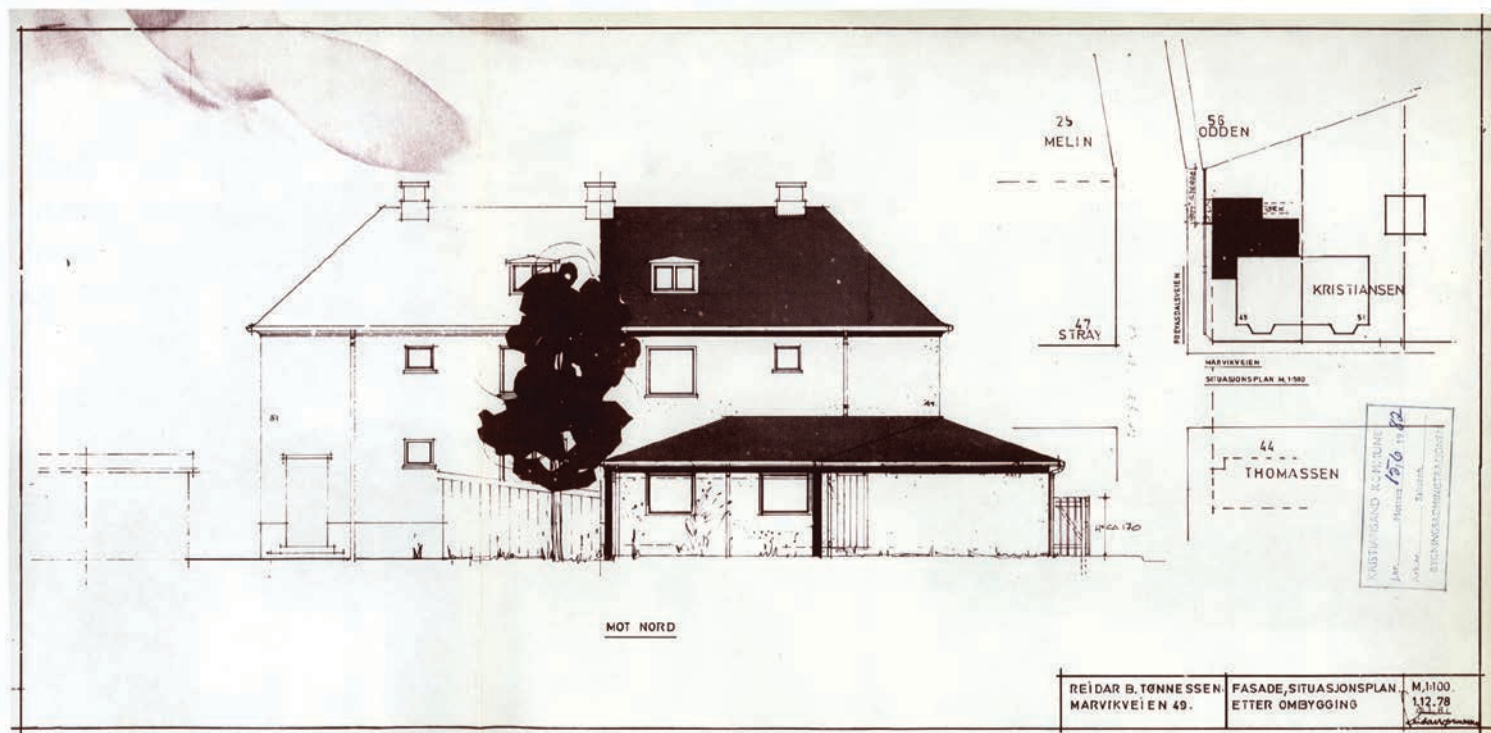
Bygningssjefen tillater oppsetting av gjerde mot vei som
omsøkt og på de av ingeniørvesenets betingelser i påtegning
av 22. juni 1982, hvorav gjenpart vedlegges.

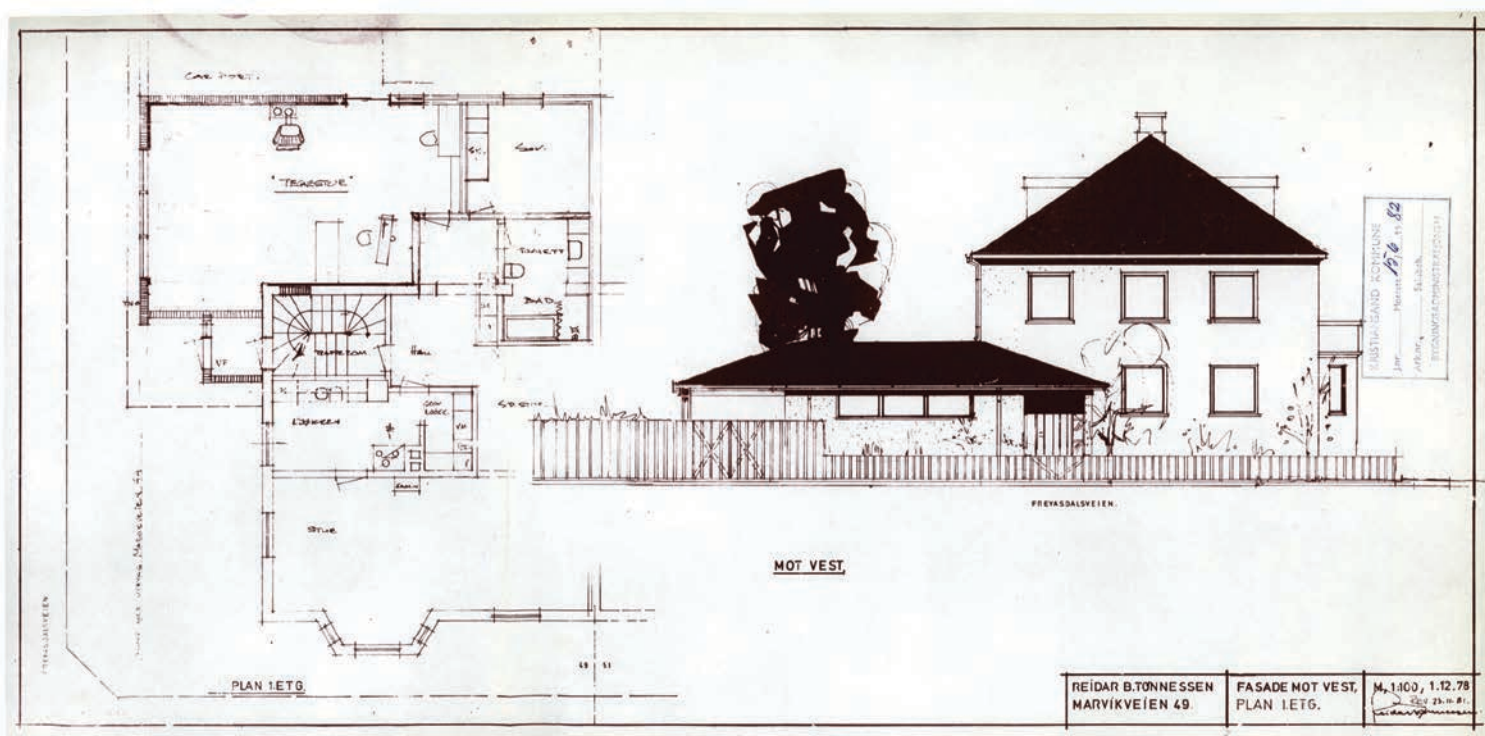
Gebyr kr. 150.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 78/20.


A. Ersdal

Rudolf Hennig

VEDlegg





0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AIS



Kristiansand
kommune

Flatnes Bygg Consult AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/03319-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.01.2025

Marviksveien 49, 152/932, godkjent bruksendring og oppdeling i samsvar med seksjonering.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 932 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Flatnes Bygg Consult AS
Tiltakshaver: MARVIKSVEIEN 49

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.12.2024 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppdeling og utvidelse/ ombygging av tidligere godkjent tremannsbolig til 4 boenheter i samsvar med seksjonering.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboersinteresser i liten grad blir berørt av tiltaket. Tiltaket er sannsynligvis gjennomført allerede på tidspunkt for seksjonering. Alle seksjonseiere er enige i tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om oppdeling/ bruksendring er mottatt 04.12.2024. Søknaden går i hovedsak ut på å bruke deler av kjeller til rom for varig opphold, dele boenhet i første etasje i to, samt gjennomgå hele bygget med hensyn på krav til lydisolering

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:**
99731938

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

og brannsikkerhet.

Spesielle forhold:

Eiendommen ble i 1989 godkjent av bygningsmyndigheten med 3 boenheter. Senere samme år ble den seksjonert i 4 boenheter, uten at dette var godkjent. Det er oppfølging av denne som nå ligger til grunn for søknad og godkjenning. Leilighetene har hatt egne/ separate eiere siden seksjoneringen, og disse er omsatt flere ganger. Det legges til grunn at kjøpere/ selgere ikke har vært klar over ulovlig bruksendring/ ombygging. For nå å få godkjent oppdelingen, har det vært viktig for bygningsmyndigheten at brann/ rømning og lydforhold er godt ivaretatt. Når det gjelder andre mulige krav, bl. a uteareal, blir disse forholdene uendret. Det forutsettes at utearealet på eiendommen forblir fellesareal.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert, og det er kommuneplanen for Kristiansand kommune 2024-2035, arealdelen, godkjent 28.02.2024. Formål eksisterende bebyggelse/ anlegg. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er forhold i kommuneplanen som hindrer godkjenning som omsøkt.

Avkjørsel:

Ingen endring

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi omsøkt tiltak kun gjelder arbeider innenfor eksisterende bygning, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Ingen endring

Parkering og uteareal:

For dette området er det kun maksimumskrav til parkering.

VA-tilkobling:

Det legges til grunn at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.

Eiendomsforhold:

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør reseksjoneres.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering, fravik fra TEK17:

Behandling av søknaden må ses på bakgrunn av historikken, og det er bra at brann- og rømningsforhold nå blir oppgradert, og lydforhold ivaretatt, så langt det er mulig å gjennomføre. Det legges derfor til grunn, og forutsettes, at de løsninger ansvarlig prosjekterende for brann og lyd har foreslått, inkludert kompenserende tiltak, blir gjennomført og dokumentert. Bygningsmyndigheten godkjenner de fravik fra teknisk forskrift som er beskrevet.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
3. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det minnes i tillegg om at dersom det foretas endringer på VA-anlegg, skal søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon sendes ingeniørvesenet.

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

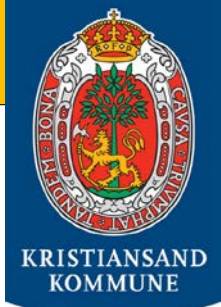
Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2024, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2024.

Følgende gebyr skal betales:

| Beskrivelse | Varenr. | Beløp |
|-----------------------|---------|--------|
| Ny boenhet | 5034 | 9 000 |
| Kartavgift | 5032 | 1 000 |
| Bruksendring | 5082 | 8 000 |
| Fravik fra TEK17 | 5071 | 5 200 |
| Totalt gebyr å betale | | 23 200 |

Gebyr ettersendes tiltakshaver.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 932 Fnr.: Snr.:

Adresse: Marviksveien 49

Areal i m²: 403,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 20.06.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Marviksveien 49

Dato: 20.06.2024

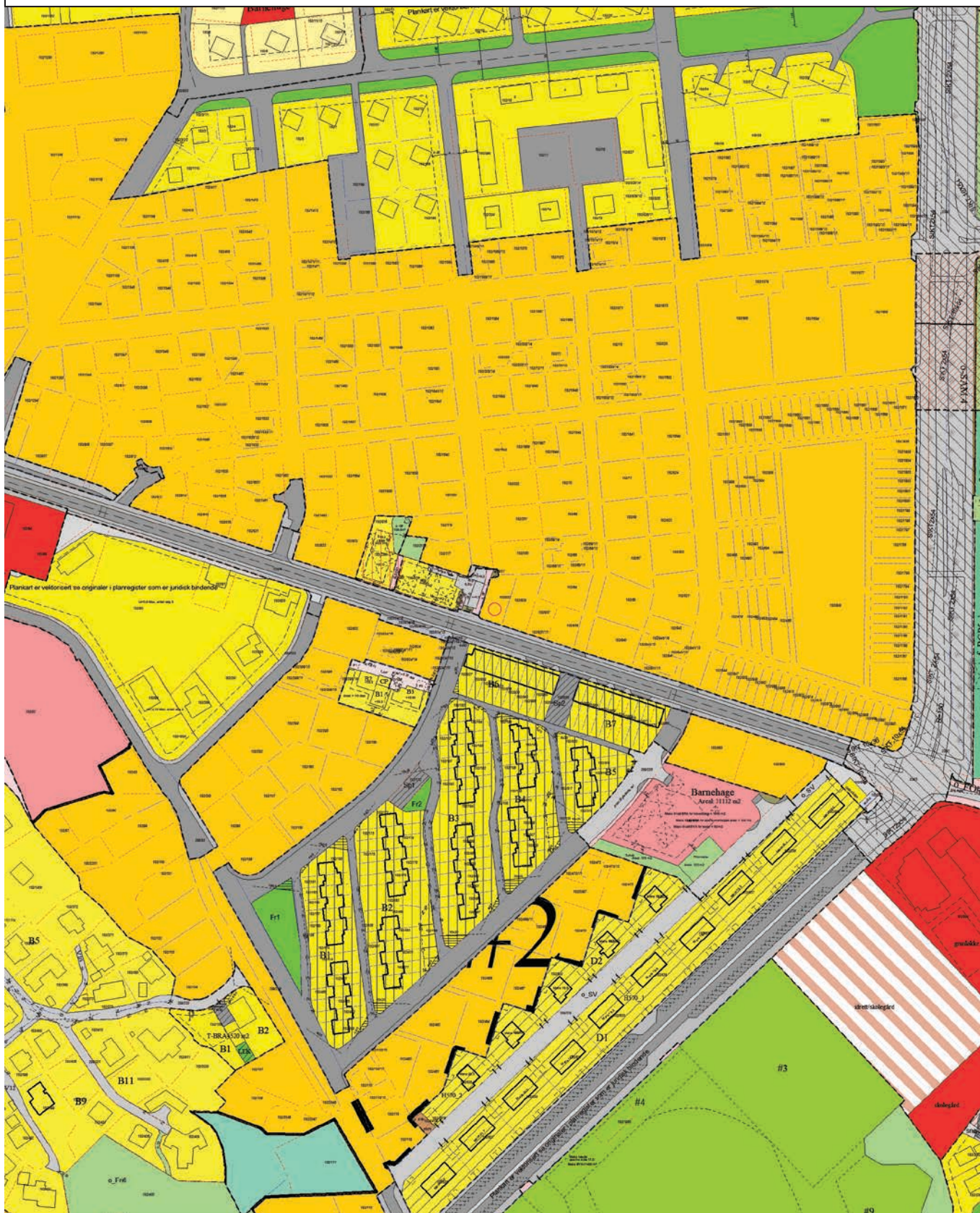
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

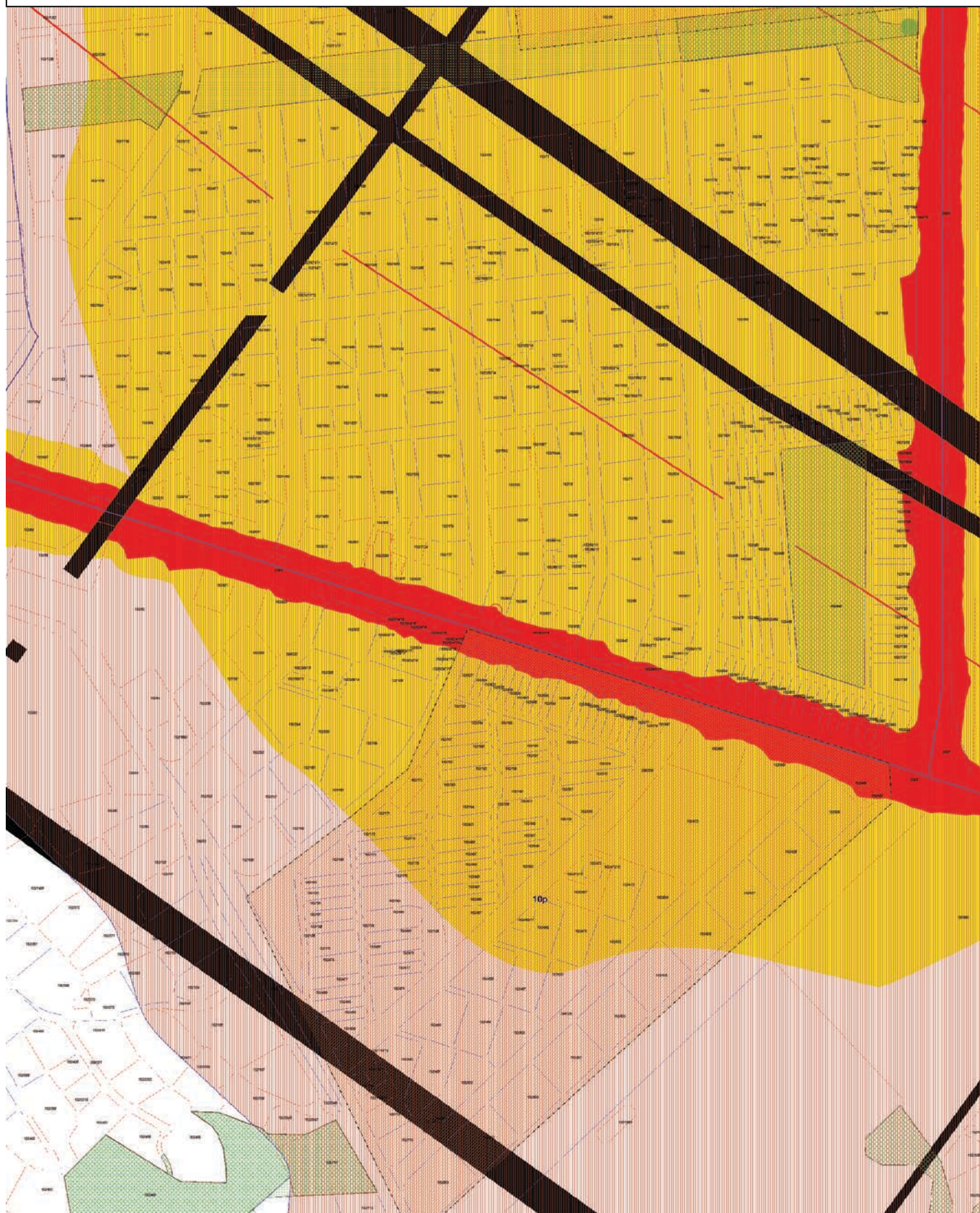
0 25 50 75 100 125 m

Område: Temakart

Dato: 20.06.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



07.02.2025 15:00:18 AR664425737

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: , 4631 Kristiansand S

Kommune: Kristiansand

Gårdsnr.: 152 **Bruksnr.:** 903 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Eier: Kristiansand kommune

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Vei
Endring av anlegg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Endring av eksisterende fortau - Freyasdalsveien

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

- Kommuneplanens arealdel 2024-2035 §2
- Reguleringsplan for Marviksveien 45-47

Begrunnelse:

Tiltaket vurderes å være positivt for alle parter. Tiltaket vil øke trafikksikkerheten i området, særlig for mye trafikanter. Vi mener at tiltaket ikke tilsidesetter formålet med planen og at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

07.02.2025 15:00:18 AR664425737

Type plan: Arealdel av kommuneplan
Navn på plan: 1600

07.02.2025 15:00:18 AR664425737

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Kristiansand kommune Ingeniørvesenet, Magnus Homme
E-post: magnus.homme@kristiansand.kommune.no
Telefon: 38075000

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

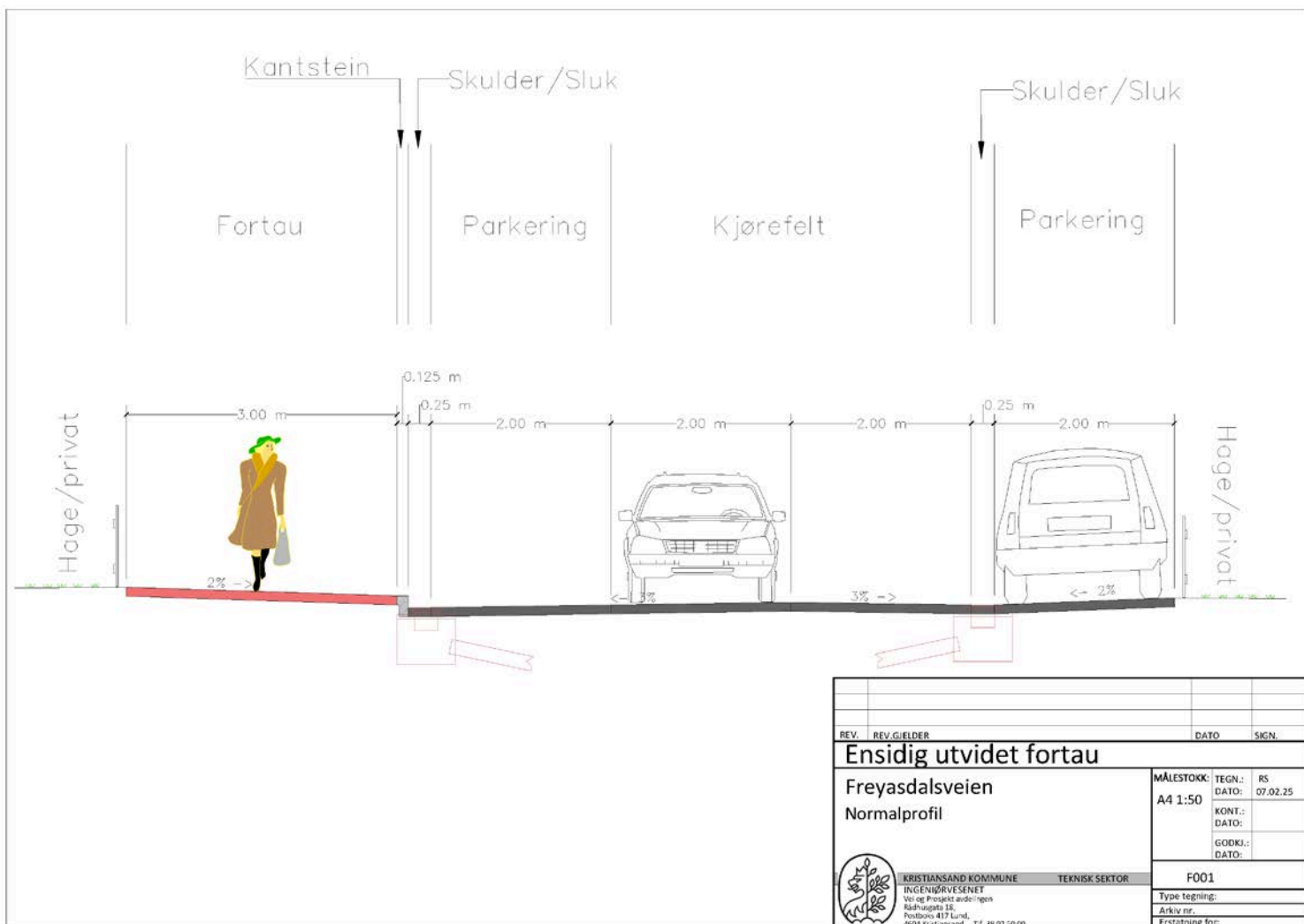
Søker: Kristiansand kommune Ingeniørvesenet
Organisasjonsnummer: 974599228
Telefon: 48295671
E-post: erlend.myrhaug@kristiansand.kommune.no
Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 KRISTIANSAND S

Nabovarselet er signert av

ERLEND MYRHAUG på vegne av KRISTIANSAND KOMMUNE INGENIØRVESENET

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

07.02.2025 15:00:18 AR664425737



Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 932, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

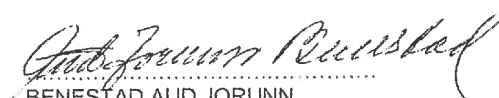
Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

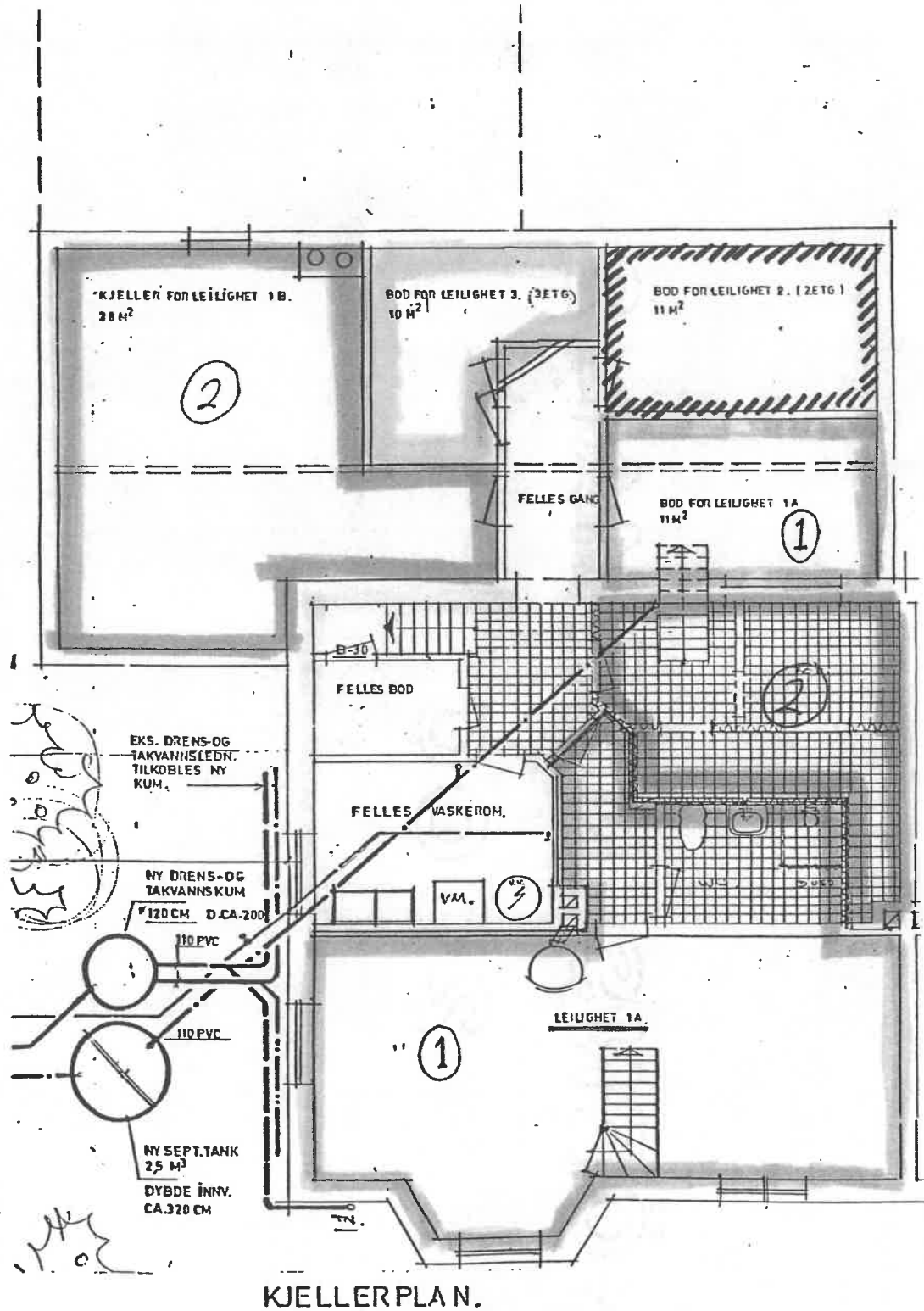

OLUFSEN TORBJØRN

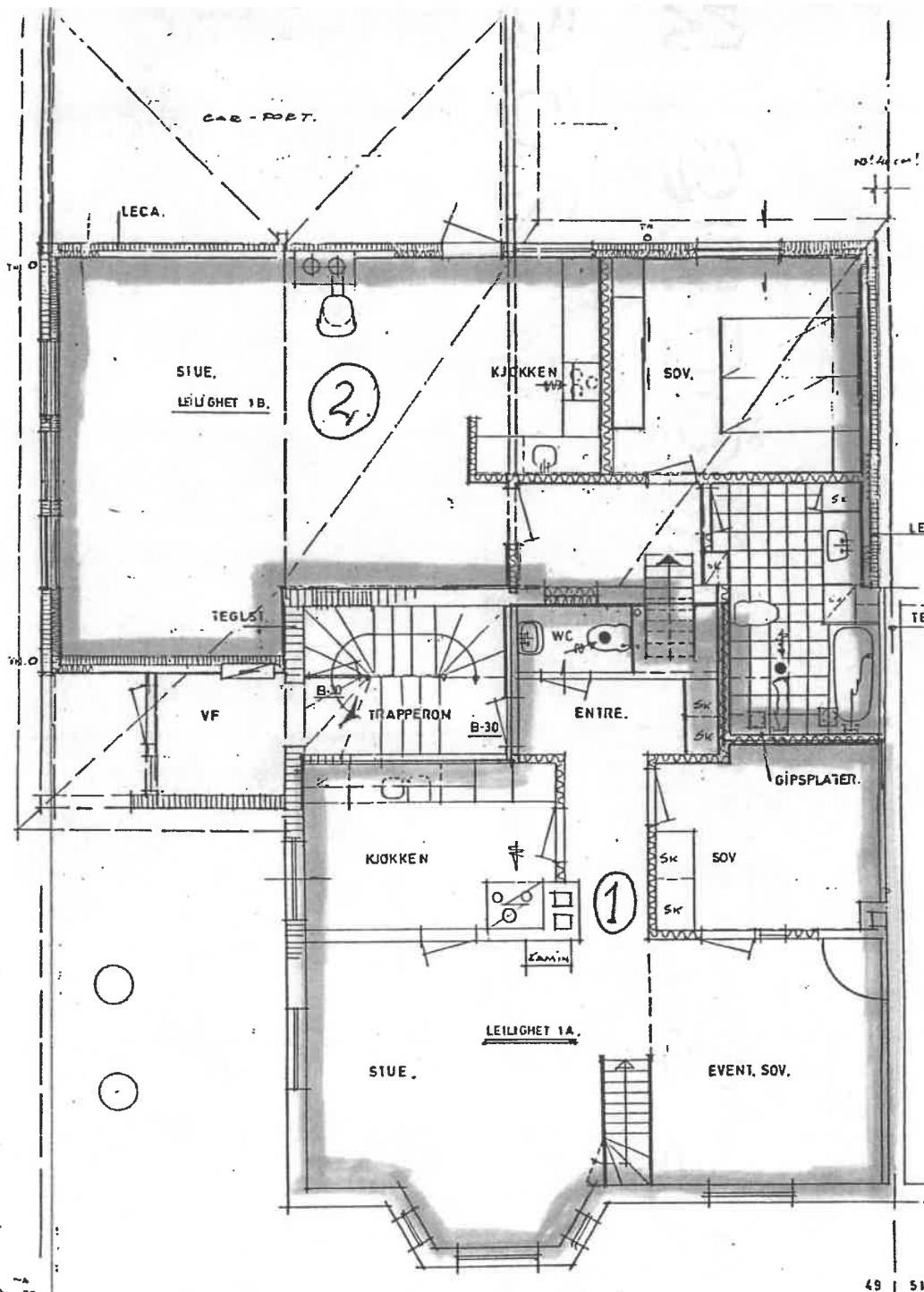

BENESTAD AUD JORUNN


DALAND JANNE D HØGSAAS


DALAND DAG ARVE

Tinglysingsstempel





PLAN 1.ETG.

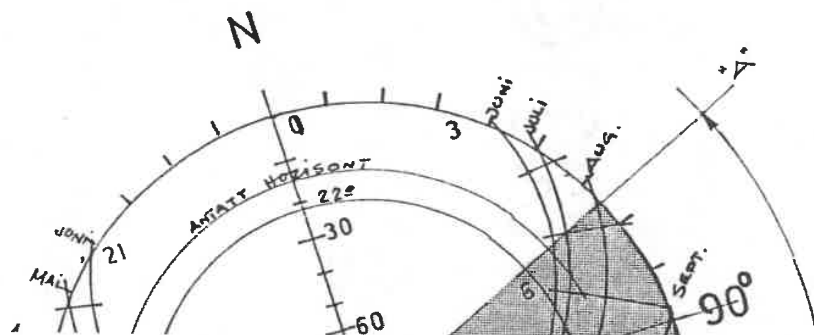
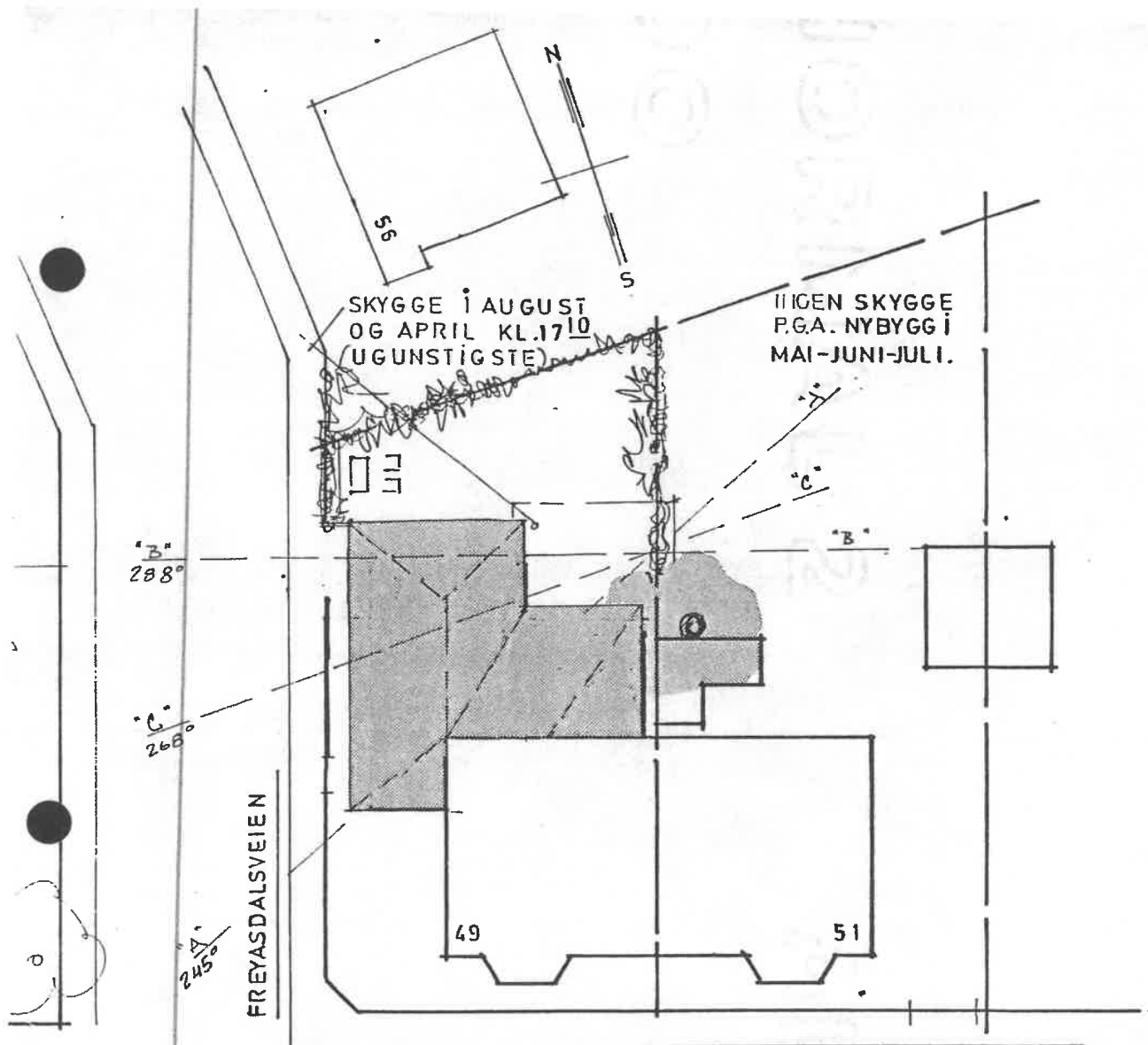
REIDAR B.TØNNESSEN,
MARVIKVEIEN 49.

ETG. PLANER,
ETTER ENDRINGER.

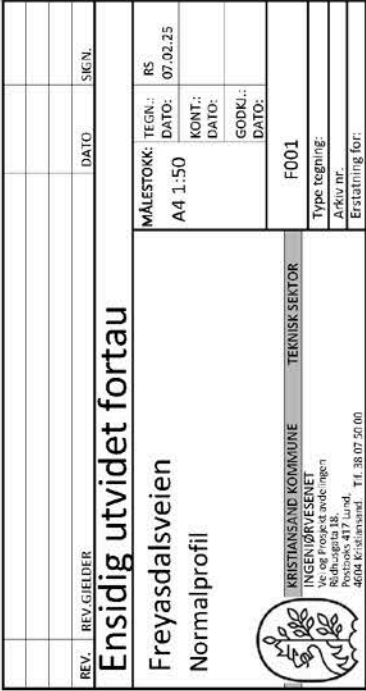
Rev. 1.2.89.

M, 15.10.77

Reidar B. Tønnessen



| | | | |
|----|--|----------------------------------|---|
| B. | REIDAR B.TØNNESSEN,
MARVIKVEIEN 49. | ETG. PLANER,
ETTER ENDRINGER. | M ₇ 15.10.77
<i>Reidar B. Tønnessen</i> |
|----|--|----------------------------------|---|



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 8 600 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 100 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 16 900 |
| 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 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.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



Eiendom:

Marviksveien 49, 4631 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN