

Industrigata 11

Marvika Torv



Prisantydning: **kr 4 950 000,-**




SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Lekker 3- roms hjørneleilighet fra 2023 med en praktisk planløsning og romslig terrasse. Heis i bygget.



Beboere i Marvika Torv har umiddelbar nærhet til matbutikker, kafeer, apotek, treningssenter, gartneri, grunnskole, barnehager, bydelshus, Sør Arena, samt bussholdeplasser for kollektivtrafikk i øst- og vestgående retning.

Lækker 3- roms hjørneleilighet fra 2023 med en praktisk planløsning og romslig terrasse. Heis i bygget.

OMRÅDE

Marvika Torv

ADRESSE

Industrigata 11, 4632

KRISTIANSAND

Prisantydning

kr 4 950 000,-

Omkostninger: **kr 134 650,-**

Totalpris: **kr 5 084 650,-**

Eiendomskatt: **kr 5 666,-**

Fellesutgifter: **kr 2 840,-**



BRA-i: 80 m²

BRA-e: 6 m²

BRA Total: 86 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 9117 m²



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

INDUSTRIGATA 11

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 152, bnr. 431, snr. 1
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 80 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 80 m² Gang , Stue/kjøkken , Bod , Soverom , Soverom 2, Bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9117 m²

Beliggenhet

Prosjektet Marvika Torv ligger like ovenfor gamle Starthallen og Wilds Minne Skole. Beboere i Marvika Torv vil bo i umiddelbar nærhet til matbutikker, kafeer, apotek, treningscenter, gartneri, grunnskole, barnehager, bydelshus, Sør Arena, samt bussholdeplasser for kollektivtrafikk i øst- og vestgående retning. Når det gjelder tur- og badeplasser ved sjøen er Marvika, Bertesbukta, Blomma og Galgeberg fantastiske naturperler som ligger bare noen minutter unna

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med parkeringskjeller. Betongkonstruksjon som har pussede overflater. Vinduer/balkongdør er aluminiums-kledd. For øvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja, Dårlig drenering av utbygger, har kommet vann inn et par steder i parkeringskjeller og bodområder. Problem utbedret av utbygger. Det har ikke vært et problem i boden tilhørende denne leiligheten.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja i 2024, for mer informasjon kontakt styret i Marvika Torv.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Det er store planer for området i årene fremover med nye boliger, næringsbygg med mer. Kontakt megler for mer informasjon.

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

Småfeil oppdaget ved overtakelse som er utbedret av utbygger:

-Byttet vindu i stue ut mot terrasse (Var store riper i glasset)

- Tett avløp på grunn av bygningsmaterialer var kastet i rørsystemet under oppføring av bolig. Toalettet ble demontert fra veggen, septikservice fjernet byggemateriale og spylte aktuelle rør, og rørlegger monterte toalett på vegg igjen. Har ikke vært noen problemer i ettertid.

- Trykket i vannmåler har gått ned et par ganger, og det har blitt etterfylt vann til vannbåren varme i teknisk skap av rørlegger. Fungerer etter fylling av væske, og er normalt at det må etterfylles i starten på nye bygg.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Velkommen til visning av Industrigata 11!

Med heisadkomst fra parkeringskjeller eller inngangsparti kommer man direkte opp i leilighetens etasje.

Leiligheten har en stor og romslig gang med en flott og praktisk garderobeløsning.

Fra gangen er det adkomst til øvrige rom i leiligheten.

Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og delvis overbygd terrasse med god plass til utemøbler.

Stue/kjøkken har flere møbleringsmuligheter med god plass til spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement. Kjøkkenet er levert av Strai. Hvitevarer medfølger leiligheten.

Leiligheten har 2 gode soverom. Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement, samt garderobe. Soverom II passer utmerket som gjesterom, barnerom, tv-stue, kontor mm.

Baderommet inneholder downlights, servant, vegghengt toalett med skjult sistene og dusjvegger i glass. På baderommet er det opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/ kjøkken og baderom.

Det medfølger en romslig bod i kjeller til leiligheten, samt en innvendig bod i leiligheten.

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 Arild Grundetjern den 27.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 25.11.2024. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Balkongdør og vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en god løsning mht. vedlikehold. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad da det er baderomskabin montert. STRAL kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon-platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet som er plassert på bad. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. SYSTEMAIR SAVE boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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.

Kjøkkenøy og barstoler (2 stk) kan følge med hvis ønskelig.
Bodhyller (1 stk i kjellerbod, 1 høy og 2 stk lave i innvendig bod) kan følge med hvis ønskelig.
Kombiskap i innvendig bod medfølger ikke.
Krokhengt lampe på soverom følger ikke med.
Rundt speil på stue følger ikke med.
Gardiner i alle rom medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkering etter områdets gjeldene bestemmelser. Garasjeanlegg med gjesteplasser under bygget. Det er ledige parkeringsplasser i garasjekjelleren under Marvika Torv. Prisen for disse er kr. 395.000,- + omk.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP0003639060

Radonmåling

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

Diverse

Området er under utbygging. Leiligheten ligger i et området hvor det ily. de neste årene vil være utbyggin på tomtene rundt prosjektet Marvika Torv. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Det vil være støy og anleggstrafikk knyttet til dette.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.495,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 5 666

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres direkte til eier av seksjonen.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

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

80/18183

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader (kr 1423,-); forsikring, komm.avgifter, strøm/oppvarming i fellesarealer, renhold fellesarealstyre-og forr.fører honorar, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, vedlikehold (kr 320,-), filterskifte (kr 100,-), service rør (kr 170,-), kommunale avgifter fast del (kr 396,-), Telia (kr 431,-), p.plass. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 840

Andel fellesformue

Kr 12 030

Andel fellesformue dato

20.11.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Marvika Torv

Organisasjonsnummer

927865777

Om sameiet

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

Det avholdes dugnader i sameiet.

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

Regnskap/budsjett

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtekstfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/431/1:

29.09.2021 - Dokumentnr: 1209305 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2021 - Dokumentnr: 910680 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/18186

15.05.2023 - Dokumentnr: 501630 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/18183

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Fjerning av seksjon

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

01.06.2023 - Dokumentnr: 562216 - Erklæring/avtale

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

Rett til å etablere en betongtrapp

Rett til adkomst for vedlikehold av trappen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.04.2023. Ferdigattesten gjelder for leiligheter/næringsbygg med parkeringskjeller. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.04.2023.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg og tilhører reguleringsplan nr. 1363 for Marviksletta senterområde - detaljregulering, datert 11.03.2015, rev. 10.08.2015. Planer under arbeid:

Marvikssletta senterområde.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 4 950 000

Totalpris

Kr 5 084 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
134 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 074 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 084 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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. Sørmeglere 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 avvike 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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 113 390,00,- 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

Glenn André Svensson

Silje Therese Sylte

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

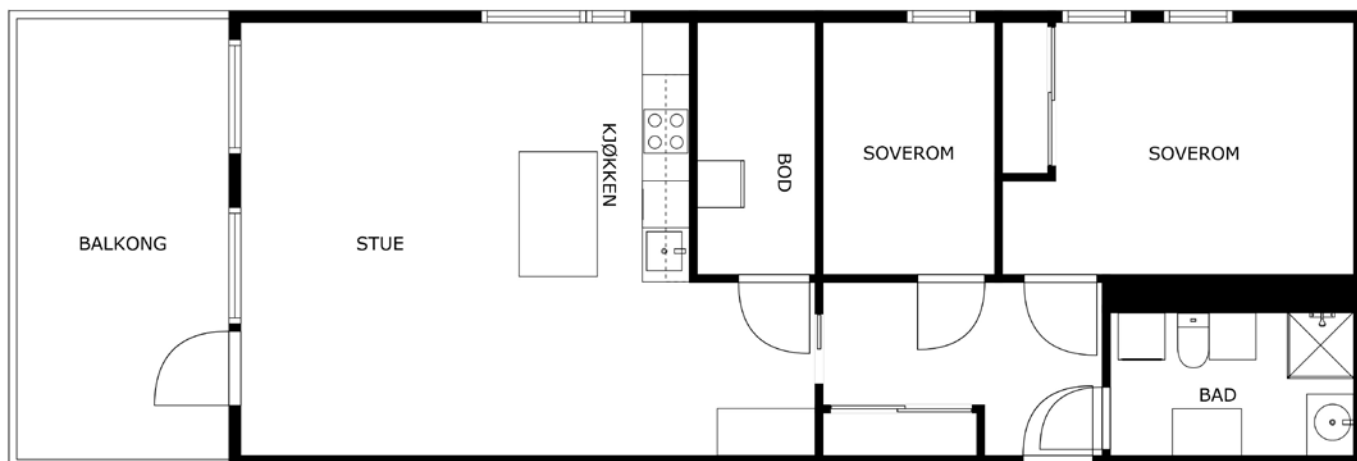
Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

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

Salgsoppgavedato

03.12.2024



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Leiligheten har en stor og romslig gang med en flott og praktisk garderobeløsning med skyvedører.



Leiligheten har åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



Vannbåren gulvvarme i gang, stue/ kjøkken og badetrom.





Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og delvis overbygd terrasse med god plass til utemøbler.





Stue/kjøkken har flere møbleringsmuligheter med god plass til spisebord og sofagruppe med tilhørende møblement





Kjøkkenet er levert av Strai. Hvitvarer medfølger leiligheten.







Hovedsoverommet har plass til stor seng med tilhørende møblement, samt garderobe.



Soverom II passer utmerket som gjesterom, barnerom, tv-stue, kontor mm.



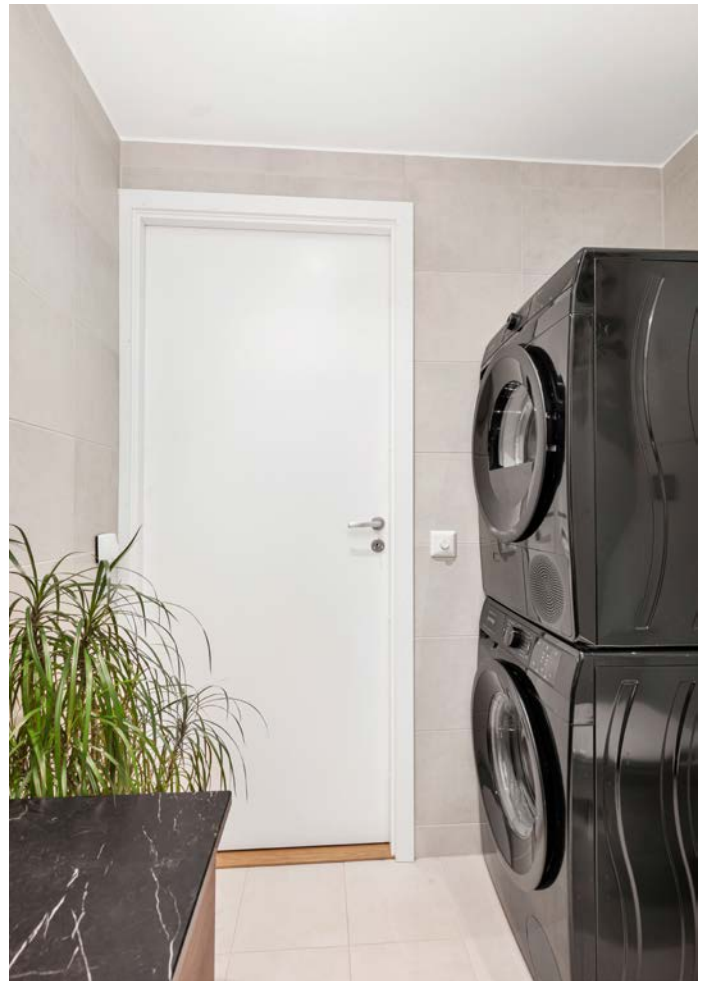
Baderommet inneholder downlights, servant, veggengt toalett og dusjvegger i glass.



Gang



Det medfølger en romslig bod i kjeller til leiligheten, samt en innvendig bod i leiligheten. Denne i leiligheten, vegg i vegg med kjøkkenet



På baderommet er det opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Inngangsparti



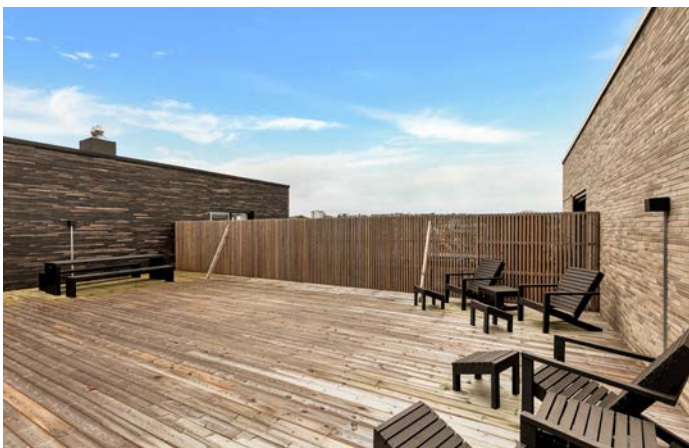
Fellesareal



Fellesareal



Fellesareal



Fellesareal



Heis i bygget.

Nabolagsprofil

Industrigata 11 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚗 Stadionveien Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Universitetet Totalt 27 ulike linjer	25 min 🚶 1.9 km
🚏 Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 🚶 4.2 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 🚶 4.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	17 min 🚶

Skoler

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	13 min 🚶 1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	22 min 🚶
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	26 min 🚶 1.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

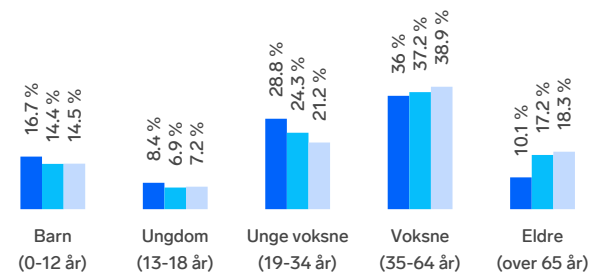
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager



Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 🚶 0.5 km
Roligheden Gård barnehage (1-5 år) 206 barn	7 min 🚶 0.5 km
Kuholmen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 🚶 0.9 km

Dagligvare


Rema 1000 Lund	2 min 🚶
Coop Extra Marvika Torv Post i butikk, søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

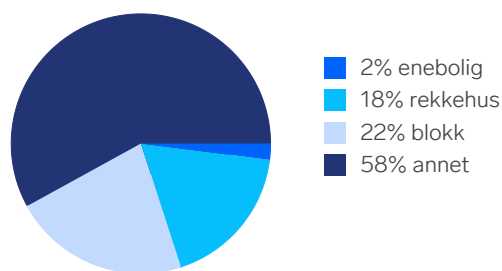
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Starthallen normalhall
Aktivitetshall 3 min 
0.2 km
-  Sør Arena - 11er
Fotball 5 min 
0.4 km
-  Fresh Fitness Lund 1 min 
-  CrossFit Kristiansand 6 min 

Boligmasse



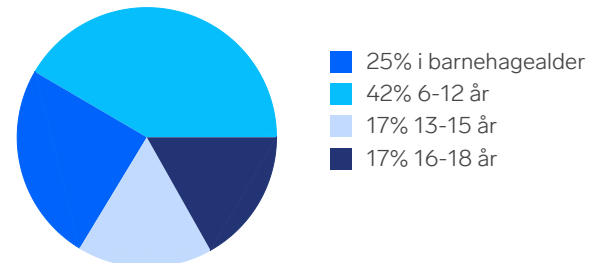
«Fint sted for barn!»
Sitat fra en lokalkjent



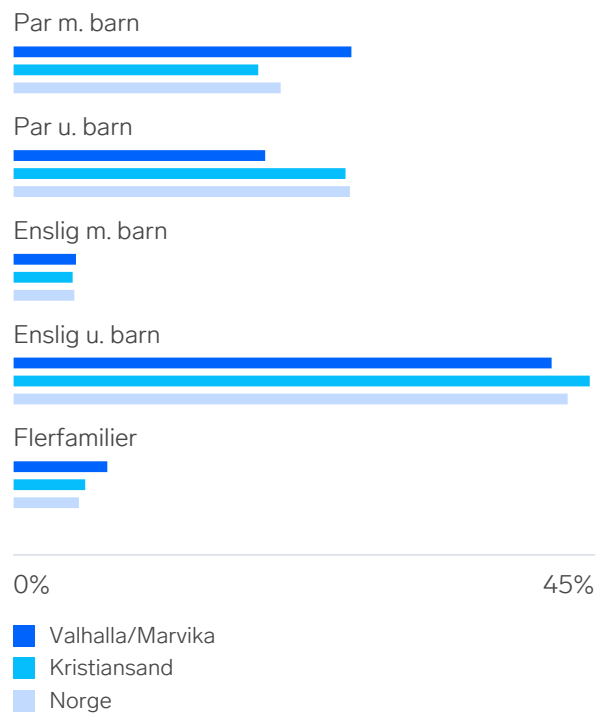
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 5 min 
-  Vitusapotek Lund 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

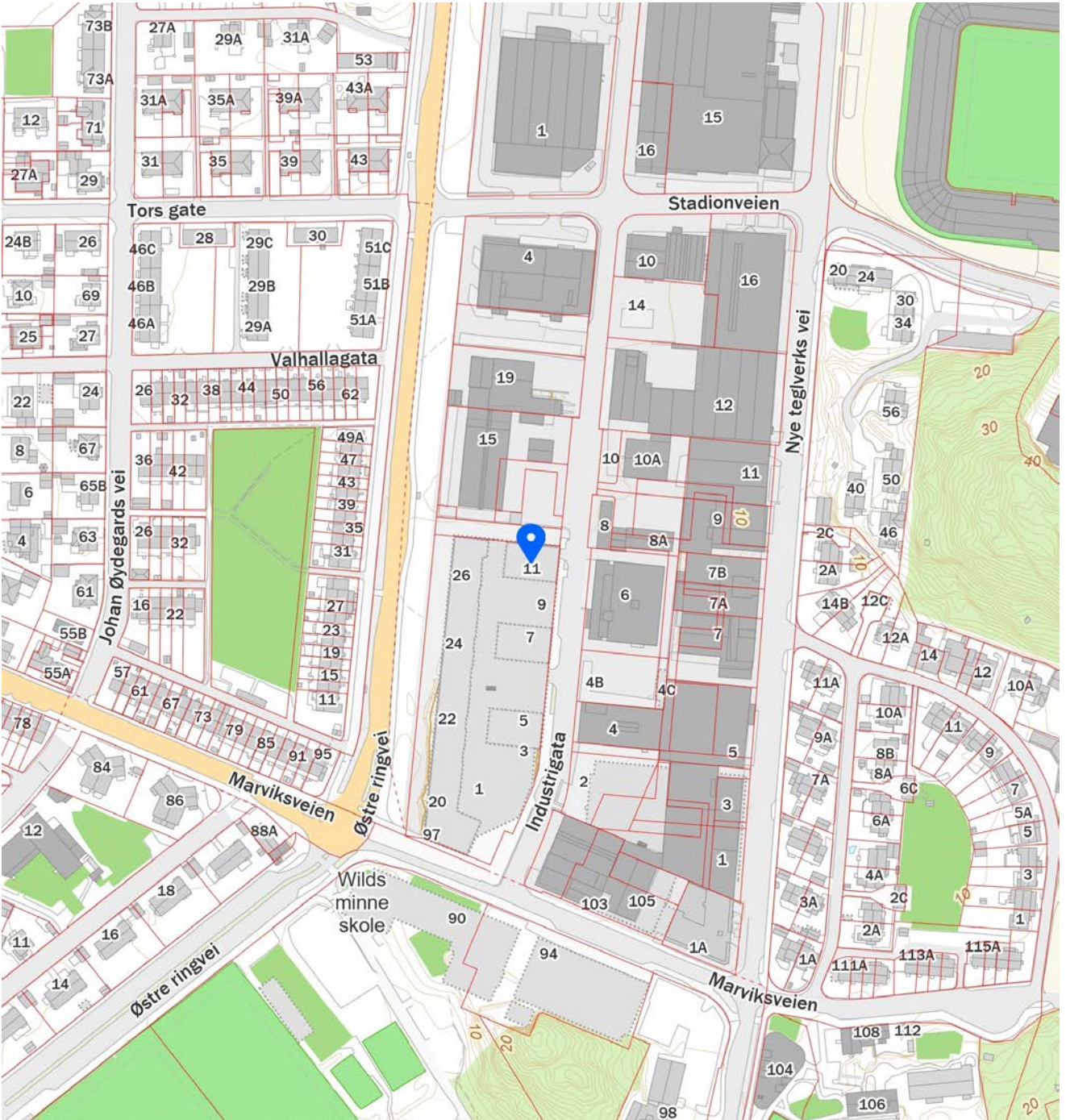
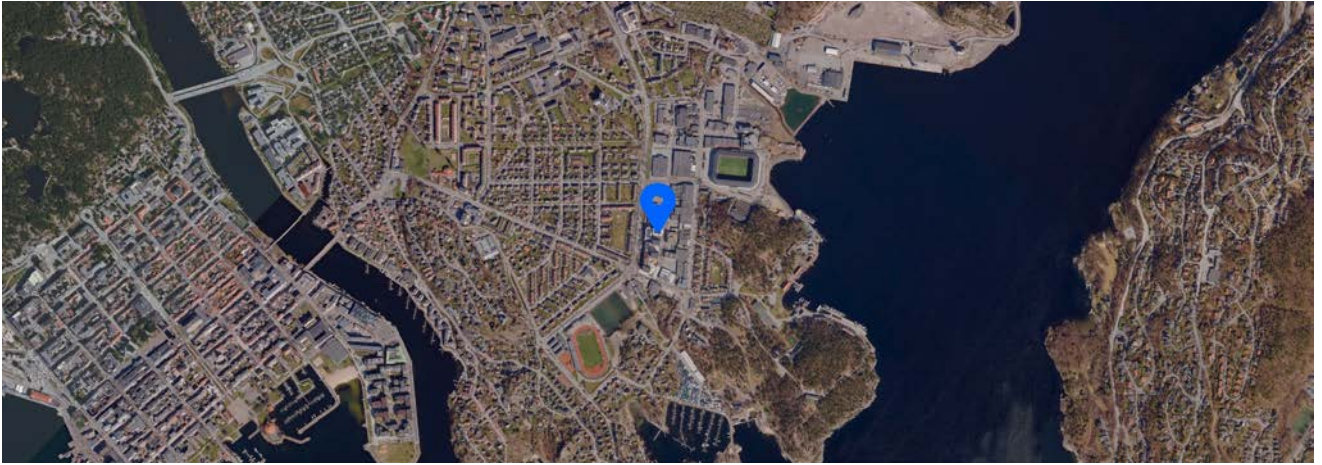


Familiesammensetning



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 Frysenskap / -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, persiener** 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

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kjøkkenøy og barstoler (2 stk) kan følge med hvis ønskelig.

Bodhyller (1 stk i kjellerbod, 1 høy og 2 stk lave i innvendig bod) kan følge med hvis ønskelig.

~~Kombiskap i innvendig bod medfølger ikke.~~

~~Krokhengt lampe på soverom følger ikke med.~~

~~Rundt speil på stue følger ikke med.~~

~~Gardiner i alle rom medfølger ikke.~~

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Industrigata 11, 4632 KRISTIANSAND S

20 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Industrigata 11

Postadresse

Industrigata 11

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?

April 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år 7 måneder

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Svensson, Glenn André

Medselger

Sylte, Silje Therese

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

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

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

Dårlig drenering av utbygger, har kommet vann inn et par steder i parkeringskjeller og bodområder. Problem utbedret av utbygger. Det har ikke vært et problem i boden tilhørende denne leiligheten.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

For mer informasjon kontakt styret i Marvika Torv

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uvisst



8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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

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

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er påvist skjeggkre i noen leiligheter i sameiet. Dette gjelder ikke denne leiligheten. Anticimex har gjort en jobb og utbedret problemet for de leilighetene det gjelder

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

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

Ja Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er store planer for området i årene fremover med nye boliger, næringsbygg med mer. Kontakt megler for mer informasjon

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Småfeil oppdaget ved overtakelse som er utbedret av utbygger:

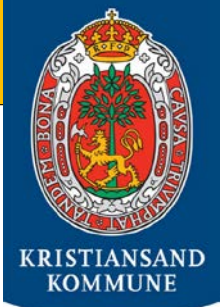
-Byttet vindu i stue ut mot terrasse (Var store riper i glasset)

- Tett avløp på grunn av bygningsmaterialer var kastet i rørsystemet under oppføring av bolig. Toalettet ble demontert fra veggen, septikservice fjernet byggemateriale og spylte aktuelle rør, og rørlegger monterte toalett på vegg igjen. Har ikke vært noen problemer i ettertid.

- Trykket i vannmåler har gått ned et par ganger, og det har blitt etterfylt vann til vannbåren varme i teknisk skap av rørlegger. Fungerer etter fylling av væske, og er normalt at det må etterfylles i starten på nye bygg.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 152 Bnr.: 431 Fnr.: Snr.:

Adresse: Industrigata 11

Areal i m²: 9117

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:2000



Dato: 20.11.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Industrigata 11

Dato: 20.11.2024

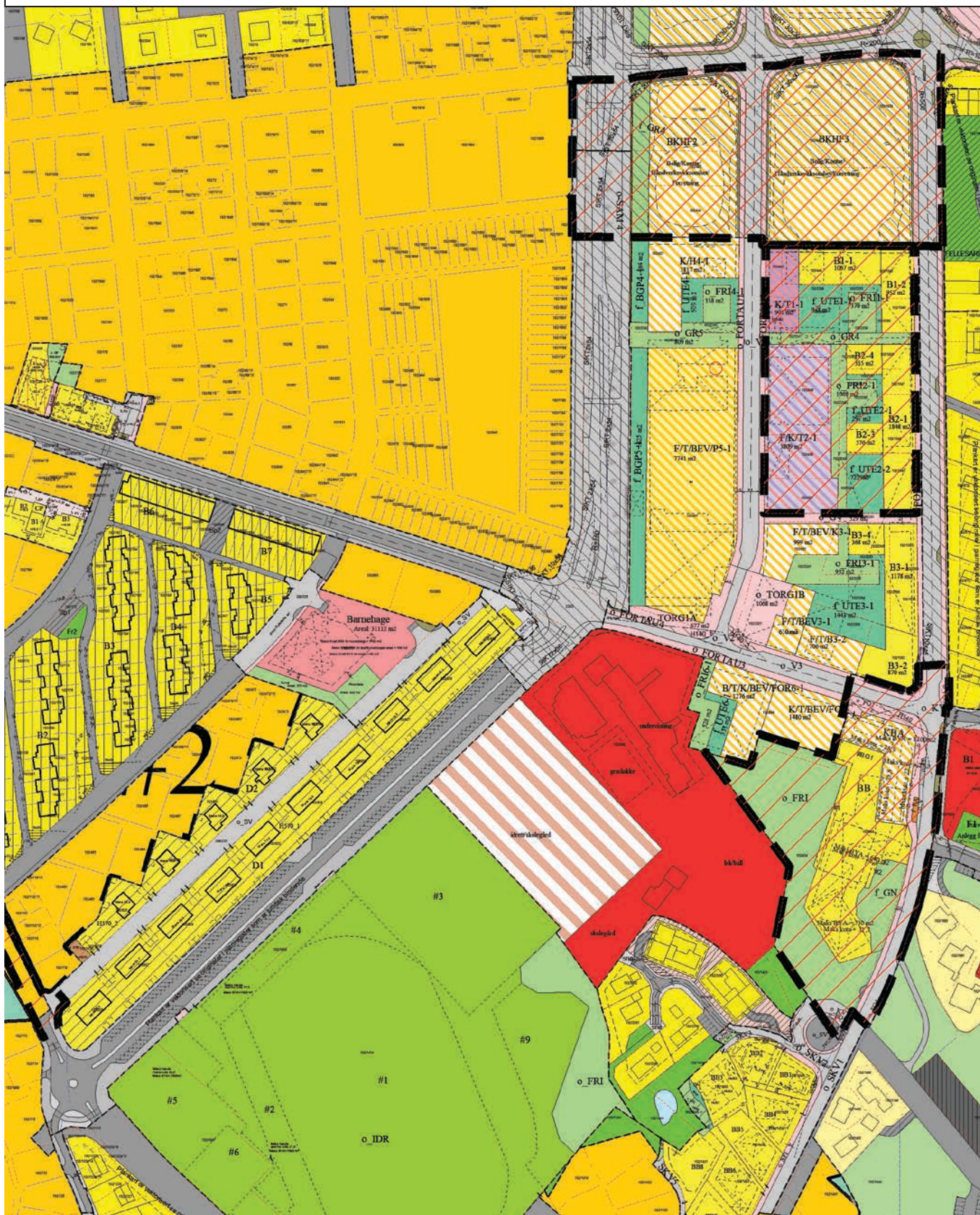
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tilstandsrapport

📍 Industrigata 11, 4632 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 431, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 18128-1974

Referansenummer: CL7822

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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 Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-boli
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Ytterdører og vinduer er i god stand. Balkongdør og vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en god løsning mht. vedlikehold. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad da det er baderomskabin montert. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon-plate topp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørproppet ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet som er plassert på bad. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. SYSTEMAIR SAVE boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

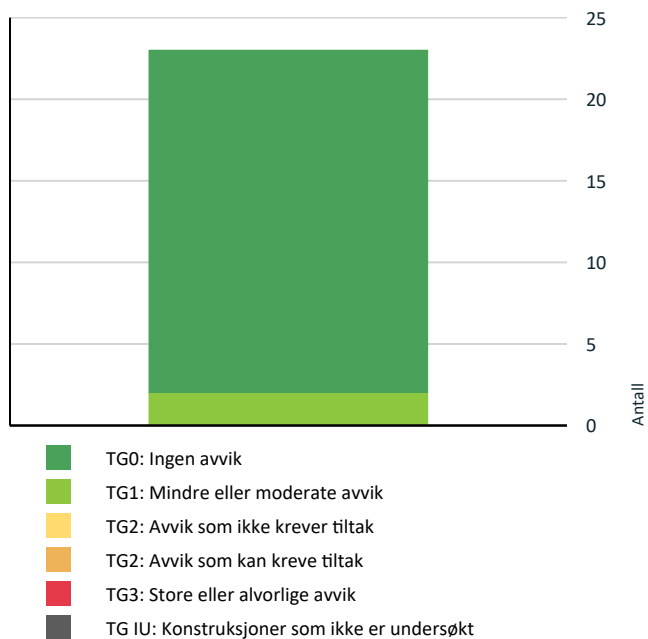
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

Vinduer er aluminiums-kledd på yttersiden, noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

! TG 0 Dører

Inngangsdør er stemplet EI 30 (brannør) og er i god stand.

Balkongdør er aluminiums-kledd og er i god stand.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i god stand, rekkverk er i henhold til krav.

INNVENDIG

! TG 0 Overflater

Overflater gulv:

Samtlige rom har parkettgulv, utenom bad hvor det er fliser.

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

! TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedør fra gang til stue/kjøkken trenger mindre justering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppbygd som prefabrikkert baderomskabin.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Ventilator er i god stand.

Tilstandsrapport



Dørtelefon er montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

! TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

! TG 0 Ventilasjon

Systemair-boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.



! TG 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

! TG 0 Dørtelefon

! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad.



! TG 0 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 bygningsakkyndig 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.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

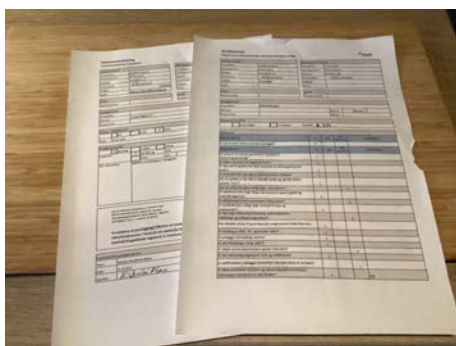
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

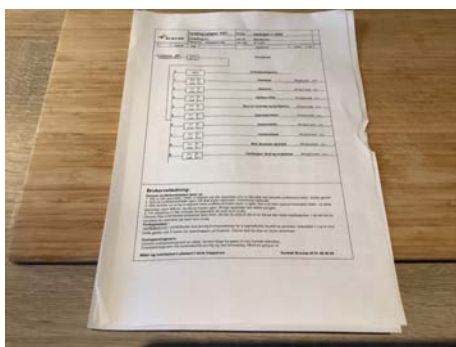
Inntak og sikringskap

3. 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



Dokumentasjon på utførte el-arbeider.



Kursoversikt.



Sikringskap står plassert i bod.

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

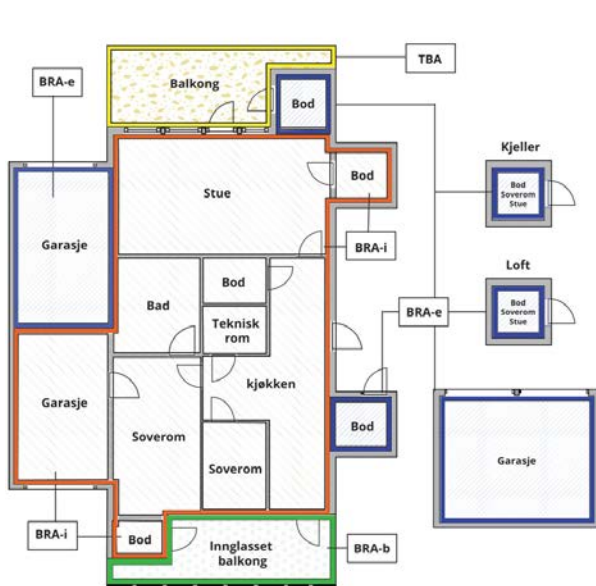
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	80			80	13
Kjeller		6		6	
SUM	80	6			13
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 8,1 m²
Stue/kjøkken: 36,5 m²
Bod: 4,5 m²
Soverom: 7,5 m²
Soverom: 14,1 m²
Bad: 5,3 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5,7 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 12,7 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny blokk/leilighet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Glenn André Svensson og Silje Therese Sylte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	431		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Industrigata 11

Hjemmelshaver

Svensson Glenn André, Sylte Silje Therese

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.11.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.11.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold 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/CL7822>

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 Marvika Torv

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

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

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

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

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

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

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

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

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

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

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

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

1.4 Diskriminering

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

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

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

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

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

disposisjoner over seksjonen.

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

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

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

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

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

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

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

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

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

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

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

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

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

8 KONKURRERENDE DAGLIGVAREVIRKSOMHET

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

9 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

10 PARKERINGSSEKSJONEN I 1. ETASJE

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

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

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

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

ut over vanlig forvaltning

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

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

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

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

2.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

2.3 Styremøter

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

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

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

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

2.8 Valgkomite

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGS-PERIODEN

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

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

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

2 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

3 SIGNATURER

Kristiansand den / - 2021

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

S i g n

Navn - Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARVIKA TORV

(Vedtatt på årsmøte 10.05.2022)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

Garasjeport

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

Bruk av veranda.

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

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

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

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

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

Julebelysning

For å sikre et estetisk og uniformt uttrykk anbefales følgende:

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

Sol og vindskjerming

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

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

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

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

Fellesareal ved heis og korridorer

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

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

Synlige gjenstander

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

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

Bruksoverlating

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

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV

Tirsdag 12.03.2024 Kl: 18:00
Hotell Norge

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

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

4.1 Flisarbeid i trappeopp ganger

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets innstilling til orientering

Styrets innstilling: Styret har overtatt fellesarealene og godkjent arealene som de foreligger mot entreprenør. I overgang gulv og trapp må det være en fuge fordi gulv og trapp er to elementer. Her kan det ikke være hel flis, derfor er flis kuttet. Styret har vært på befaring flere ganger med entreprenør, og flisarbeidene utført fagmessig og innenfor gjeldene toleranser, etter tilbakemelding fra entreprenør. Det er store vinduer i fellesarealene, slik at slepelys og sol kan få det til å se ut værre enn det er. Styret har ikke overprøvd entreprenør ved å tilkalle ekstern ekspertise. styret oppfatter kvalitet på trapperom som generelt bra.

4.2 Merking av ringeklokker og postkasser

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

Forslag til vedtak: Årsmøte diskuterer vei videre.

Styrets innstilling: bakgrunn

Utgangspunktet har vært at kostnader for grunnoppsett skilt skulle tas av beboer. Utbygger har tatt kostnadene for skilt til alle byggetrinn.

Da er sameiet i den situasjonen at vi står med de skilt vi har, "uten kostnad.

Styret har forsøkt flere ganger med samlet bestilling. Det er tidkrevende og vanskelig å få til. Når beboere flytter så må det oppdateres. Vi har byttet leverandør to ganger.

Styret har etablert rutiner på hvordan dette skal gjøres. Det er laget designmanual, det er laget rutiner for bestilling. Styret har lagt opp til at det er beboeransvar å sørge for at dette ser ut som i design.

Veien videre:

Styret er enig at det ikke er pent, eller de peneste skilt. I årsmøte ta en diskusjon på prosess videre.

4.3 Gangvei og adkomst Østre ringvei

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

Forslag til vedtak: Styret jobber videre med dette i neste periode og formaliserer de videre prosesser i nødvendig grad

Styrets innstilling: Styret har jobbet med saken i perioden ref årsmeldingen.

Styret vil jobbe videre med saken etter innstilling fra årsmøte.

Foreløpig er ikke saken løftet som en mangel mot utbygger, eller formalisert mot offentlige instanser. Grensesnitt og ansvar er foreløpig noe uklart.

Det er sameiet som pr nå må håndtere det fulle driftsansvar mht til adkomst, rømning, brannadkomst med mer. I vinter har ikke dette vært håndtert tilfredstillende, da det ikke har vært inngått avtaler som har dekket dette.

4.4 Kjøreport garasje

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering

Styrets innstilling: Styret har reklamert på port. Det har vært avholdt møter og befaringer. Entreprenør mener at en kombinasjon av å bytte

type sensorer i kombinasjon med varmekabel under port vil løse problemene. Dette følges opp som del av reklamasjonsarbeidet.

5. Saker fra styret

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

5.1 Serviceavtale ventilasjon og VVS i leiligheter

Bakgrunn

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

Avtalene kan ikke fortsette i nåværende form.

Forslag til vedtak: 1. Styret avbestiller felles serviceavtaler.

2. Årsmøter diskuterer om det er lurt å ha noe felles på sentrale avtaler eller ikke.

Styrets innstilling: Styret kan ikke administrere fellesavtale i leiligheter ut i fra dagens premisser.

Enten må beboere håndtere dette helt selv, eller så må man lage en frivillig ordning, som kan fungere uten for mye administrasjon

6. Styrehonorar

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

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

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 180 000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Frode Veåsen Karlsen
Styremedlem, Gjermund Nesland
Styremedlem, Kirsten Spaun
Styremedlem, Arne Hodnemyr
Styremedlem, Remi Anthony
Varamedlem, Reidar Nygaard

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

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Forslag til vedtak: NN er valgt til styreleder for 2 år.

Alternativet:

Styreleder er ikke på valg i år, NN har 1 år igjen av perioden.

Styrets innstilling: Styret og valgkomitee innstiller på gjenvalg av styreleder en periode til.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

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

Styrets innstilling: Valgkomitee jobber med kandidater og vil gi sin innstilling på årsmøtet.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Reidar Nygaard, er på valg

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

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

Styrets innstilling: Styret og valgkomitee innstiller på gjenvalg av Reidar en periode til.

7.4 Valg av valgkomitee

valgkomiteen

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

Ekstra representant velges inn i år

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomitee:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomitee det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET MARVIKA TORV 2023

SAMEIET MARVIKA TORV ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Frode Veåsen Karlsen, Østerveien 35
Styremedlem, Gjermund Nesland, Industrigata 5
Styremedlem, Kirsten Spaun, Marviksveien 99
Styremedlem, Arne Hodnemyr, Ukjent
Styremedlem, Remi Anthony, Industrigata 5
Varamedlem, Reidar Nygaard, Marviksveien 99

Styrets arbeid i 2023

Styret har avholdt 5 faste styremøter i perioden. Møtene har vært avholdt fysisk. I tillegg har det vært gjennomført 3 særmøter vedrørende økonomi med forretningsfører. Styret har hatt flere møter og befaringer med utbygger og entreprenør mht til reklamasjoner. Styret har hatt flere møter og befaringer vedrørende støy fra ventilasjonsanlegg Industrigata 4.

Viktigste saken styret har jobbet med:

Vedtakter og husordensregler

Styret har jobbet med å implementere vedtektene i avtaler og oppfølging mot beboere, grensesnitt næring og bolig. Særlig oppfølging mot utleieleiligheter og at seksjonseiere videregir informasjon til leietakere mm.

Husordensregler noe justert i tråd med det vi ser underveis trengs å justere på.

Økonomi

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

Brannalarm:

Det er mange rutiner som skal etableres, alt fra instruksjoner, kontroller, merking av bygg, dokumentasjon mm. Det har derfor vært jobbet relativt mye med dette tema overfor brannvesenet, entreprenører og byggeier m.fl. Informasjonsarbeid rundt håndtering av alarmer, evakuering med mer.

Reklamasjoner fra byggefasen:

Styret har fortsatt arbeidet med reklamasjoner. Entreprenør og byggherre er flinke til å følge opp. De fleste punkter blir fortløpende ordnet opp i. Gjenstående hovedpunkter det jobbes kontinuerlig med er:

Lekkasjer (Her jobbes det systematisk mellom sameiet, utbygger og Bache)
Kjøreporten (Her jobbes det målrettet for å få til en akseptabel løsning)
Lukt i kjeller ved C blokka
Diverse

Støy fra Industrigata 4:

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

Årshjul:

Styret har jobbet frem et årshjul som vil bli distribuert etter årsmøtet

Serviceavtaler:

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

Særlig Renholds- og vaktmesteravtalene har styret jobbet mye med.

Målsetningen har vært å finne en løsninger og rutiner som fungerer, både mtp. frekvens og arbeidsoppgaver som balanserer kost/nytte på en god måte. Fortløpende tilbakemeldinger fra beboere blir tatt tak i og evaluert og innarbeidet i avtalene der det er fornuftig.

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

Serviceavtaler på VVS og ventilasjonsanlegg i leiligheter

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

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

Tilbakemeldingene går på:

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

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

Styret har evaluert tilbakemeldingene praktisk og juridisk. Og juridisk lander man på at dersom styret eller andre skal låse seg inn i leiligheter er det ikke tilstrekkelig med å informere og da få en passiv aksept fra beboere. Beboere må gi en aktiv tillatelse for at andre skal gå inn i leilighetene. Dette tar vi med oss videre.

Skjeggkre

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

Midlertidig gangvei Østre Ringvei

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

Email og spond

Styret prøver å bruke email og spond til å kommunisere med sameiet. Styreleder håndterer formell kommunikasjon på mail, mens øvrige styremedlemmer håndterer informasjon på Spond. Alle tilbakemeldinger som kommer håndterer styret løpende.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Sameiet har gjort noen investeringer i 2023.

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2024

Resultatrapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 033 138	3 374 563	5 075 100	3 983 001
Inndekning av kommunale avgifter		0	0	0	556 689
Innbetalt kabel TV/Internett		675 046	381 509	610 000	770 000
Inntekt garasjer		127 490	74 945	344 000	144 000
Andre leieinntekter	1	420 711	0	0	476 280
Oppvarming		1 405 603	1 793 027	2 400 000	1 600 000
Vedlikeholdsfond	2	297 048	0	0	594 096
Andre driftsinntekter	3	348 468	588 895	290 000	220 000
Sum inntekter		7 307 504	6 212 939	8 719 100	8 344 066
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	4	11 188	0	40 000	25 000
Styrehonorar	5	180 000	75 000	180 000	180 000
Forretningsfjrrerhonorar		215 319	130 423	240 000	240 000
R ³ dgivnings tjenester		0	13 375	50 000	0
Vaktmestertjenester		196 838	135 925	200 000	280 000
Ljnn	6	18 288	0	0	28 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	6	27 959	10 575	25 380	29 243
Vedlikehold/serviceavtaler	7	1 577 625	626 071	1 461 000	1 410 477
Kabel-tv/Internett		693 029	361 567	610 000	770 000
Forsikring		461 883	313 717	450 000	500 000
Kommunale avgifter		790 715	485 793	1 000 000	1 015 000
Strnm		543 291	629 446	950 000	600 000
Oppvarming	8	1 563 161	2 158 966	2 760 000	1 800 000
Andre leiekostnader		24 343	15 920	0	30 000
Renhold, fellesareal		585 497	397 759	567 000	785 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		51 649	3 413	5 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		5 600	1 135	0	0
Telefon og porto		48 589	53 273	2 000	2 250
Andre driftsutgifter	9	23 786	34 302	50 000	45 000
Sum driftskostnader		7 018 758	5 446 659	8 590 380	7 749 970
Driftsresultat		288 746	766 280	128 720	594 096
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 610	1 008	0	0
Rentekostnad		0	383	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 610	625	0	0
i rsresultat	10	293 356	766 905	128 720	594 096
Disponering av resultat					
Overfjring til opptjent egenkapital	11	-293 356	-766 905	128 720	594 096
Sum disponering av resultat		-293 356	-766 905	128 720	594 096

Balanserapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
d merkede bankinnskudd	12	298 523	0
Sum anleggsmidler		298 523	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		212 125	1 412 043
Forskuttering for andelseiere		6 243	0
Andre fordringer	13	149 878	553 319
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 488 276	121 235
Sum omløpsmidler	10	1 856 522	2 086 597
SUM EIENDELER		2 155 045	2 086 597

Balanserapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		766 905	766 905
i rets resultat		293 356	0
Sum egenkapital	11	1 060 261	766 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		43 002	340 319
Gjeld til forretningsfører		0	7 035
Leverandørgjeld		779 322	579 000
Skyldig off. myndigheter		323	0
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		2 288	0
Annen kortsiktig gjeld	14	269 850	393 338
Sum kortsiktig gjeld	10	1 094 784	1 319 692
Sum gjeld		1 094 784	1 319 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 155 045	2 086 597

Sted: _____, dato: _____

Frode Ve³ sen Karlsen
Styreleder

Gjermund Nesland
Styremedlem

Kirsten Spaun
Styremedlem

Arne Hodnemyr
Styremedlem

Remi Anthony
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder viderefakturering av service røyk og ventilasjon.

Note 2 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som inngår i egenkapitalen.

Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngår i opptjent egenkapital.

Note 3 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av ladestrom- og kjøretøykr. 64 879,-

Innbet. fra Onepark parkeringsanlegg kr. 122 089,-

Startkapital kr. 161 500,-.

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	11 188	0
Sum	11 188	0

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

Note 5 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	180 000	75 000
Sum	180 000	75 000

Note 6 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn	16 000	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 288	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	27 636	10 575
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	323	0
Sum	46 247	10 575

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

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

Utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr. 10 000,-.

Note 7 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	13 241	155 858
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	88 194	5 025
6603 VEDLIKEHOLD VVS	380 859	199 406
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	150 928	60 146
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	16 513	47 300
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	121 482	24 066
6614 EGENANDEL SKADER	3 000	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	212 752	21 064
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	49 194	25 225
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	129 602	77 980
6635 VIDEO OVERVÅRING	97 500	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	295 000	0
6647 LADEANLEGG EL-KJØLEAPPARAT	19 362	0
Sum	1 577 625	626 071

Note 8 - Oppvarming

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

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 660	13 959
7720 GENERALFORSAMLING	13 095	12 025
7770 BANKOMKOSTNINGER	7 031	6 068
7790 ANDRE KOSTNADER	0	2 250
Sum	23 786	34 302

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	766 905	0
; rets resultat	293 356	766 905
Endringer i andre langsiktige poster	-298 523	0
B. ; rets endringer i disponible midler	-5 167	766 905
C. Disponible midler UB	761 738	766 905
Omløpsmidler	1 856 522	2 086 597
- Kortsiktig gjeld	1 094 784	1 319 692
Disponible midler 31.12	761 738	766 905

Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	766 905	0
; rets resultat	293 356	766 905
Sum egenkapital 31.12	1 060 261	766 905

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

Note 12 - ð remerkede midler

ð remerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Note 13 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av kostnader kr. 121 731,-
 Fordringer nŕ ringsseksjon kr. 22 972,-
 Fordring Klare finans kr 5 175

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av periodiserte kostnader 2023/2024.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET MARVIKA TORV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET MARVIKA TORV

Styreleder	Frode Veåsen Karlsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Gjermund Nesland (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Arne Hodnemyr (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Remi Anthony (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Kirsten Spaun (sign.)	20.02.2024



Til årsmøte i Sameiet Marvika Torv

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 23. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Frode Veåsen Karlsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Audun Narvestad ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Gjermund Nesland ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

62 stemmeberettigede seksjonseiere var tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

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

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjettet ble tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Flisarbeid i trappeoppganger

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

Vedtak:

Årsmøte vedtok å ta styrets innstilling til orientering.

4.2 Merking av ringeklokker og postkasser

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

Vedtak:

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

4.3 Gangvei og adkomst Østre ringvei

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

Vedtak:

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

4.4 Kjøreport garasje

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

Vedtak:

Årsmøtet tok saken til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Serviceavtale ventilasjon og VVS i leiligheter

Bakgrunn

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

Avtalene kan ikke fortsette i nåværende form.

Vedtak:

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

6. Styrehonorar

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

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

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

Vedtast:

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

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Vedtast:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtast:

Trine Bentsen ble valgt til nytt styremedlem for 2 år.

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem, Reidar Nygaard, er på valg

Vedtast:

Reidar Nygaard ble valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

valgkomiteen

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

Ekstra representant velges inn i år

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Nils Petter Jonassen ble valgt for 2 år.

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 NODELAND	Hanna Sofie Nystrøm

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
MARVIKA SENTER BOLIG AS, V/Jan Omli Larsen	920 249 051	jan@krsn.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Kr-sand Næringssekskap AS, Østre Strandgate 3	4610	KRISTIANSAND S	+47 90 68 28 87

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
4204	Kristiansand kommune	152	431
		Festnr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
820 852 982	Kristiansand kommune	2843/3319
920 249 035	Marvika Senter Dagligvare AS	476/3319

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80	B	13	B	75	B	25	B	140	B	37	B	75	B	49	B	86	B
2	B	44	B	14	B	43	B	26	B	108	B	38	B	77	B	50	B	110	B
3	B	68	B	15	B	87	B	27	B	80	B	39	B	75	B	51	B	139	B
4	B	43	B	16	B	88	B	28	B	52	B	40	B	43	B	52	B	108	B
5	B	69	B	17	B	140	B	29	B	67	B	41	B	86	B	53	B	110	B
6	B	75	B	18	B	43	B	30	B	43	B	42	B	89	B	54	B	139	B
7	B	44	B	19	B	87	B	31	B	68	B	43	B	139	B	55	B	108	B
8	B	67	B	20	B	89	B	32	B	75	B	44	B	43	B	56	B	79	B
9	B	43	B	21	B	140	B	33	B	51	B	45	B	86	B	57	B	51	B
10	B	87	B	22	B	43	B	34	B	67	B	46	B	89	B	58	B	67	B
11	B	75	B	23	B	87	B	35	B	43	B	47	B	139	B	59	B	43	B
12	B	70	B	24	B	112	B	36	B	86	B	48	B	43	B	60	B	68	B
Sum tellere =		18 186				Nevner =		18 186											

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17/3 - 2021	<i>[Signature]</i> for Marvika Senter Bolig AS, V/Jan Omli Larsen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 19/13 - 2021	for Marvika Senter Bolig AS, V/Jan Omli Larsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter	
Sted og dato Kristiansand 17/12 - 2021	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i> Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest
	Gjenta navn med blokkbokstaver Kristiansand kommune har utstedt fullmakt til KRISTIANSSAND NÆRINGSSELSKAP AS O.D.N. 924 799 064
Sted og dato Kristiansand 17/13 - 2021	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i> Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest
	Gjenta navn med blokkbokstaver Marvika Senter Dagligvare AS har utstedt fullmakt til Marvika Senter Holding AS
Sted og dato Kristiansand 19/7-21	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i> Odd Nordmo
	Gjenta navn med blokkbokstaver FOR KRISTIANSSAND NÆRINGSSELSKAP AS OPPNT. ODD NORDMO 924 799 064 ANNE W. EMBLEN
Rettighetshavere samtykker på løs erklæring: Handelsbanken Sørmeglere AS Næringsmegleren Sædberg og Hodne AS	
IHT FULLMAKT OG FIRMAATTEST	

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 152	Bruksnr. 431	Festenr.
Dato 7.6.21	Underskrift <i>[Signature]</i> Hanna Sofie Nystad	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg		

Dato Kristiansand 17/13 - 2021	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i> for Marvika Senter Bolig AS, V/Jan Omli Larsen
--	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	75	B	85	B	110	B	109	B	125	B	133	B	75	B	157	N	4	B
62	B	51	B	86	B	78	B	110	B	96	B	134	B	76	B	158	N	11	B
63	B	67	B	87	B	58	B	111	B	78	B	135	B	96	B	159	N	18	B
64	B	43	B	88	B	78	B	112	B	58	B	136	B	111	B	160	N	17	B
65	B	86	B	89	B	96	B	113	B	78	B	137	B	127	B	161	N	25	B
66	B	75	B	90	B	110	B	114	B	96	B	138	B	74	B	162	N	19	B
67	B	77	B	91	B	78	B	115	B	96	B	139	B	75	B	163	N	19	B
68	B	75	B	92	B	58	B	116	B	78	B	140	B	80	B	164	N	14	B
69	B	43	B	93	B	78	B	117	B	58	B	141	B	105	B	165			
70	B	86	B	94	B	96	B	118	B	78	B	142	B	75	B	166			
71	B	89	B	95	B	110	B	119	B	96	B	143	B	76	B	167			
72	B	139	B	96	B	108	B	120	B	125	B	144	N	2060		168			
73	B	43	B	97	B	125	B	121	B	110	B	145	N	2024		169			
74	B	86	B	98	B	96	B	122	B	96	B	146	N	202		170			
75	B	89	B	99	B	78	B	123	B	96	B	147	N	201		171			
76	B	139	B	100	B	58	B	124	B	78	B	148	N	326		172			
77	B	43	B	101	B	78	B	125	B	57	B	149	N	364		173			
78	B	86	B	102	B	95	B	126	B	105	B	150	N	113		174			
79	B	110	B	103	B	97	B	127	B	75	B	151	N	390	B	175			
80	B	139	B	104	B	78	B	128	B	75	B	152	B	80	B	176			
81	B	100	B	105	B	58	B	129	B	96	B	153	B	105	B	177			
82	B	110	B	106	B	78	B	130	B	78	B	154	B	75	B	178			
83	B	140	B	107	B	96	B	131	B	57	B	155	B	76	B	179			
84	B	100	B	108	B	124	B	132	B	105	B	156	N	2	B	180			
Sum tellere:		18 186				Nevner =				18 186									

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17/3 - 2021	for Marvika Senter Bolig AS, V/Jan Omli Larsen

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | org.nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent) Marvika Senter Bolig AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse: c/o Kr-sand Næringssselskap AS, Østre Strandgate 3		
Postnummer: 4610	Poststed: Kristiansand S	
Fødselsnr./Org.nr. 920 249 051	Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrev) samsvarer med den/de enkelte seksjonseiers hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se [Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.](#)

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringsøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
4204	Kristiansand kommune	152	431	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Snr.
820 852 982	Kristiansand kommune har utstedt fullmakt til <i>Kristiansand NÆRINGSSELSKAP AS, org. 920 249 051</i> Kristiansand 13 - 2021	1-143 og 146-164 og Ideell 41/71 av 145
<i>Jan Omli Larsen</i> Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest		
920 249 035	Marvika Senter Dagligvare AS, org.nr. 920 249 035 har utstedt fullmakt til Marvika Senter <i>AS, org.nr. 914 309 255</i> Kristiansand 13 - 2021	144 og Ideell 30/71 av 145
<i>Jan Omli Larsen</i> Jan Omli Larsen, iht fullmakt og firmaattest		
924 789 064	ANNE W. EMBLEM	19721 <i>Anne W. Emblem</i>
110	OPPDREDDMO	19721 <i>Oppdreddmo</i>



Situasjonskart ved seksjonering av Industrigata 1-11, Marviksveien 97-101, N Østre ringvei 22-26. Gnr 152, Bnr 431 i Kristiansand kommune.

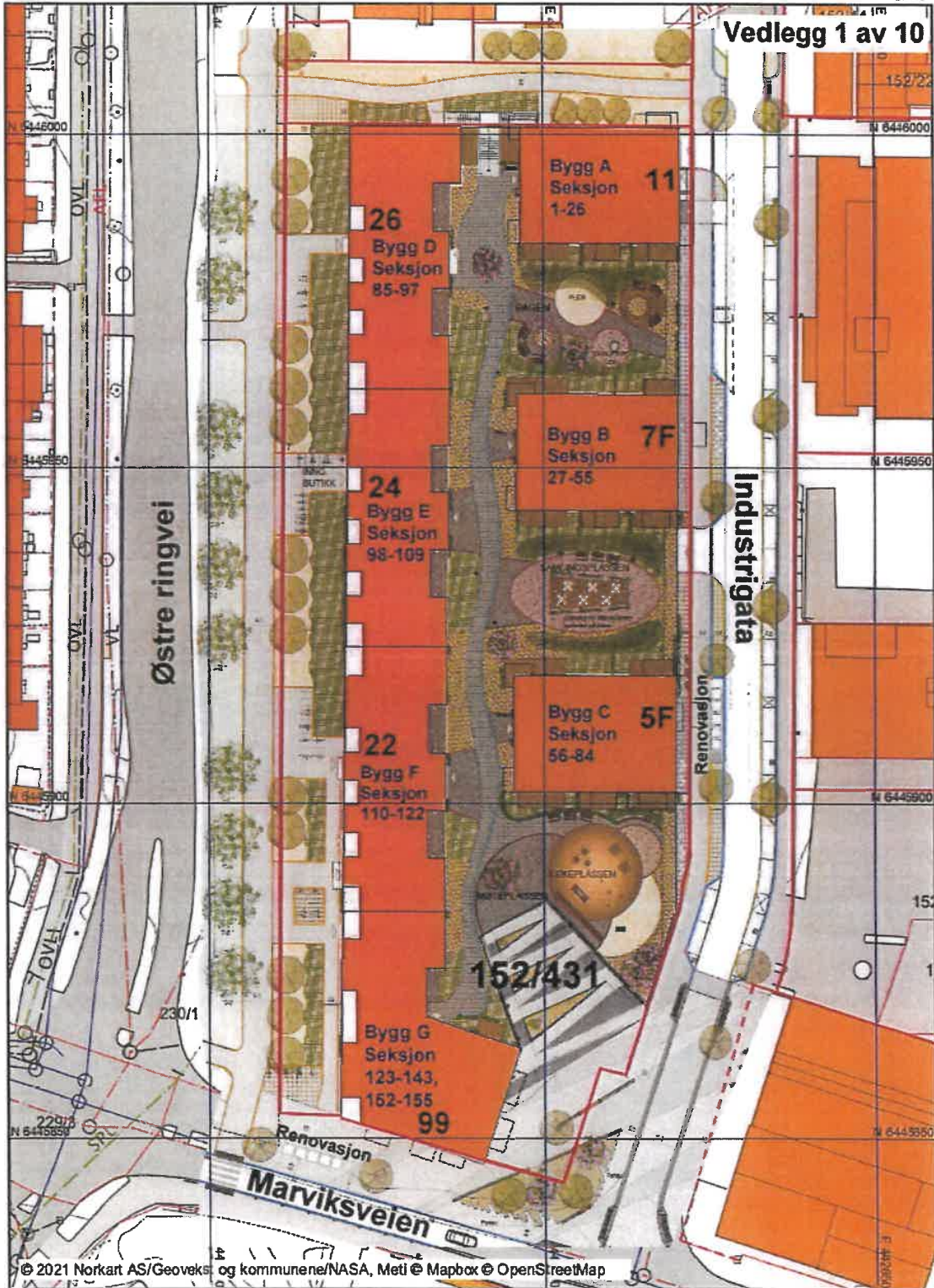
164 seksjoner i sameiet.

Dato: 22.02.2021

Målestokk: 1:750

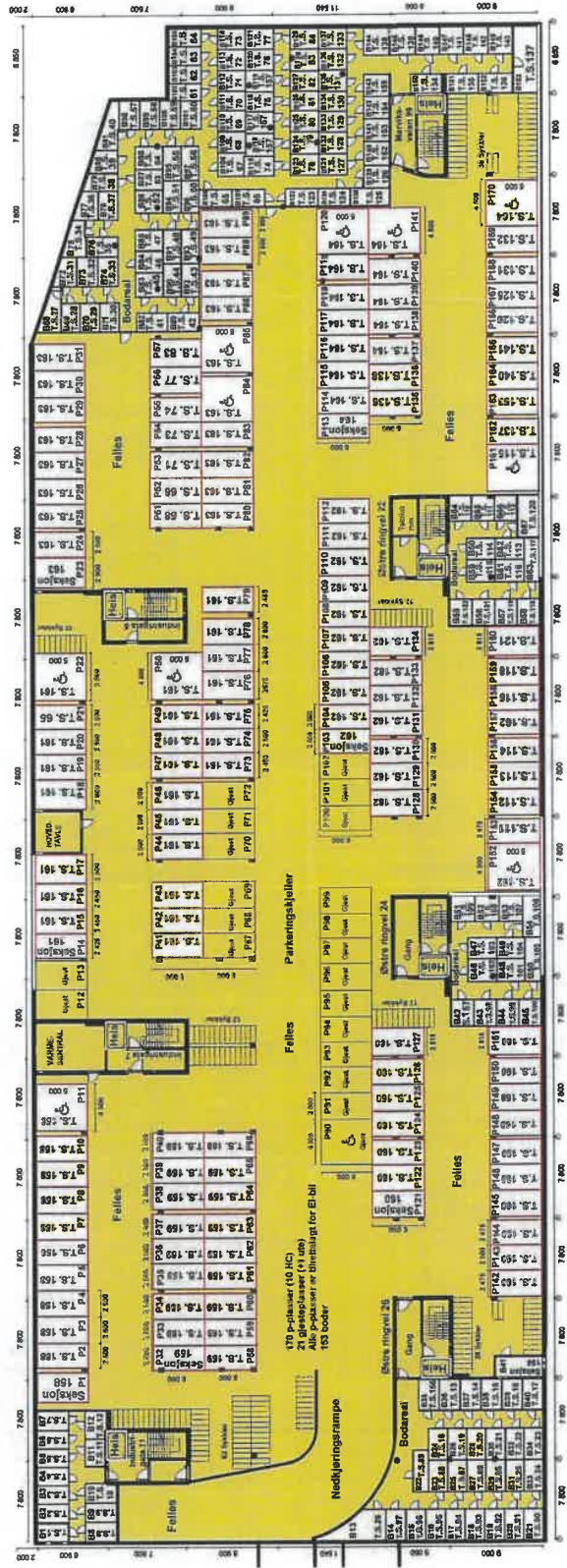


Vedlegg 1 av 10

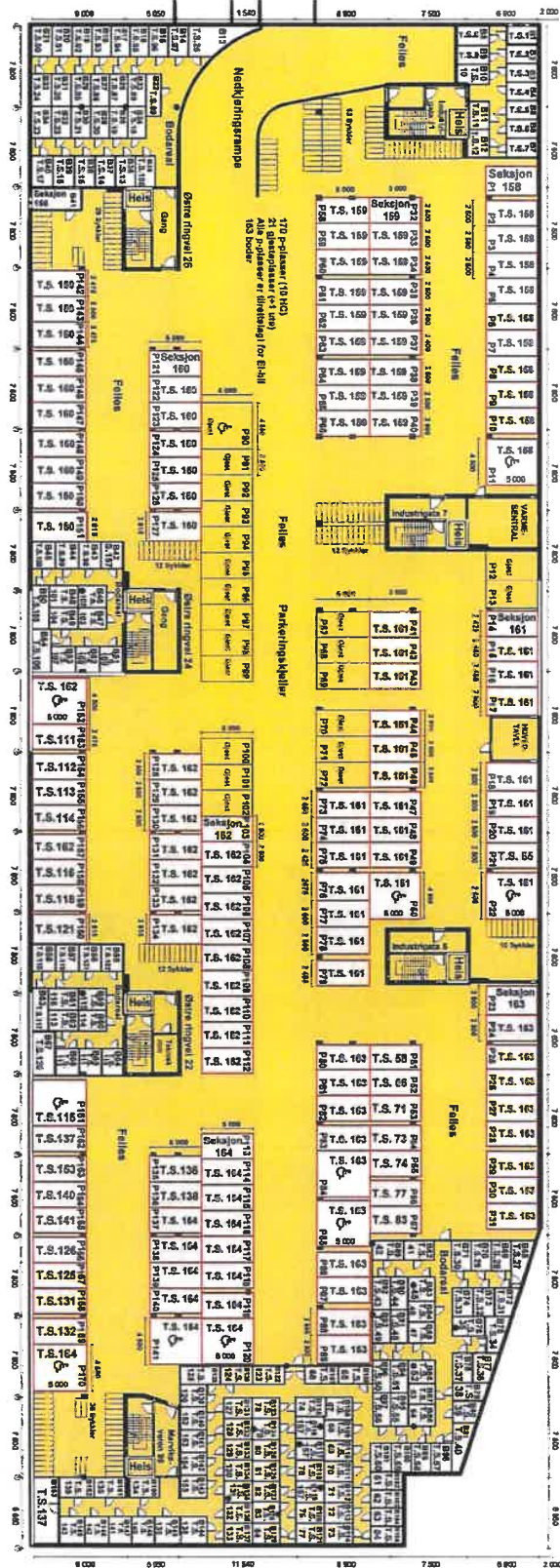


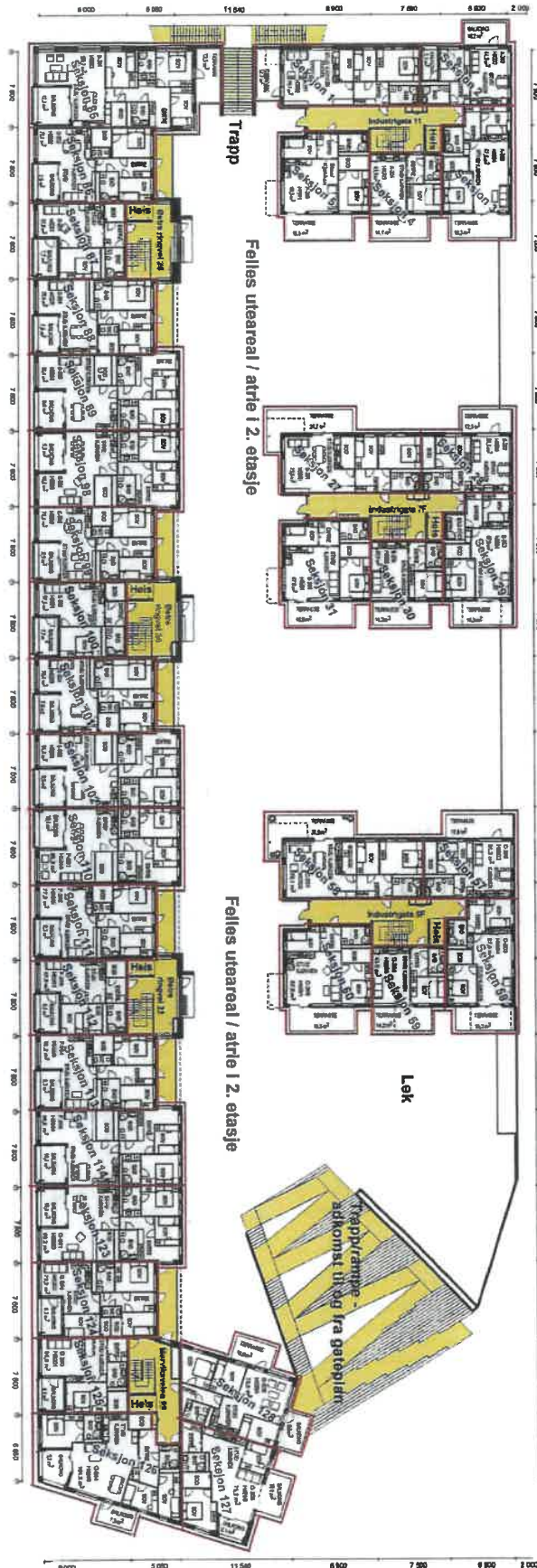


Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering av Industrigata 1-11, Marviksveien 97-101, Østre ringvei 22-26, Gnr 152, bnr 431 i Kristiansand kommune. Vedlegg 2 av 10
164 seksjoner i sameiet.



Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering av Industrigata 1-11, Marviksvelen 97-101, Østre ringvei 22-26, Gnr 152, bnr 431 i Kristiansand kommune. Vedlegg 2 av 10
 164 seksjoner i sameiet.



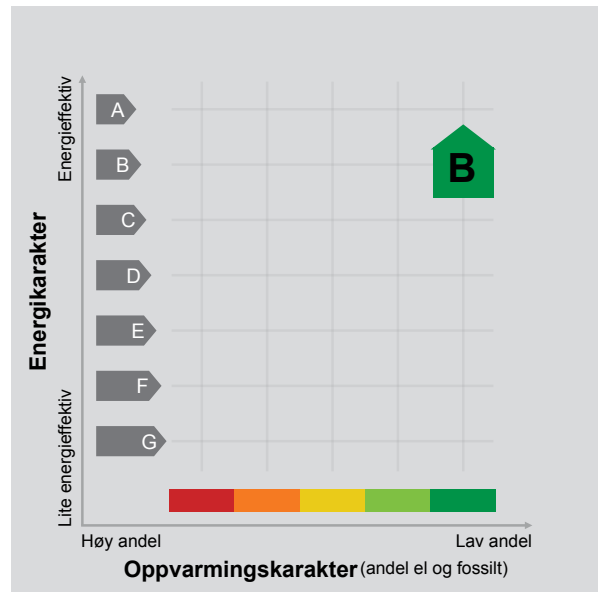


Plantegning over 2. etasje ved seksjonering av Industrigata 1-11, Marviksvelen 97-101, Østre ringvei 22-26, Gnr 152, bnr 431 i Kristiansand kommune.

Vedlegg 4 av 10

ENERGIATTEST

Adresse	Industrigata 11
Postnummer	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300698213
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-52698
Dato	20.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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



HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Industrigata 11, 4632 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ROGGE ELIESON | Eiendomsmegler | **464 73 135**

johan.elieson@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22