PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MARVIKSVEIEN 99

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Marviksveien 99 , 4632 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 431, snr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1060 **Referansenummer:** CE4018

Foretak: HOMME BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fremstår i bra teknisk stand med minimalt med bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Malte 3-lags vinduer med aluminiumsbeslag fra 2020.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er sporadisk testet og er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.
Brann- og lydklassifisert entré dør.
Skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbeslag og 3-lags glass fra 2020.
Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring av hengsler og justering av karm må forventes utifra alder.
En balkong med glassrekke og en balkong med stående spiler i stål og en slags foldevegg i glass. Begge rekker er over 120cm høye og mellomrom mellom stolene er under 10cm.
Begge med tilfarer gulv og terrassebord av tre på toppen.
Beslag fra dørterskel og ned bak terrassebord så overgang balkong/vegg ikke mulig å undersøke.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes utfra alder.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad/vask - fliser, resterende rom tregulv av type parkett eller hardwood.

VEGGER:
Bad/vask - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

ROMHØYDER:
Entré - ca 248cm, Bad - ca 228cm, Stue/kjøkken - ca 247cm, sov1 - ca 248cm, sov2 - ca 247cm, bod - ca 230cm.

Overflater er i generelt bra teknisk stand på befaringsdagen.

Etasjeskille antar jeg er av betongdekke.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i hele rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov1 - ca 2mm.
Avvik stue/kjøkken - ca 3mm.

Malte fyllingsdører med spalte mellom dørblad og terskel.
Dører i teknisk fin stand og uten større skader på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes.
Det er en innspeksjonsluke til høyre når en kommer inn på kjøkkenet, den går til baksiden av boksen som rommer bad/vaskerommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad-/vaskerom er en prefabrikert boks som kobles på vann og strøm.
Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Flislagt gulv med vannbåren varme som varmekilde.
1:50 fall i dusjsone med nedsenk og totalt ca 32mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Plastsluk og membran/tettesjikt dokumentert med FDV.

Slett innredning med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Speile over servant.
Dusjdører i glass, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett med lekkasjesikring.
Innredning i fin teknisk stand og uten større skader på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes.
Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.
Hulltaking ikke foretatt da det er tilgjengelig luke.
Ingen lekkasje påvist i innspeksjonsluken.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkken fra 2025, overflate med trestruktur. Underlimt vask med 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og kaffetrakter.
Dører og skuffer sporadisk testet.
Kjøkken fremstår i bra teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system besiktiget i rørskap over toalettet.
Stoppekran i skapet er funksjonstestet ok.
Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i konstruksjonen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Bra avrenning i vask og ingen tegn til ubehagelige lukter på befaringsdagen.
Balansert ventilasjonsanlegg fra systemair.
Hjemmelshaver opplyser at det blir tatt årlig service med filter bytte på anlegget via sameiet.
Det er monter EL-bil lader ved parkeringsplassen i kjeller.
Vannbåren varme er oppvarmingskilde i boligen.
Inspisert i skap over toalett.
Årlig kontroll av Aamodt VVS.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

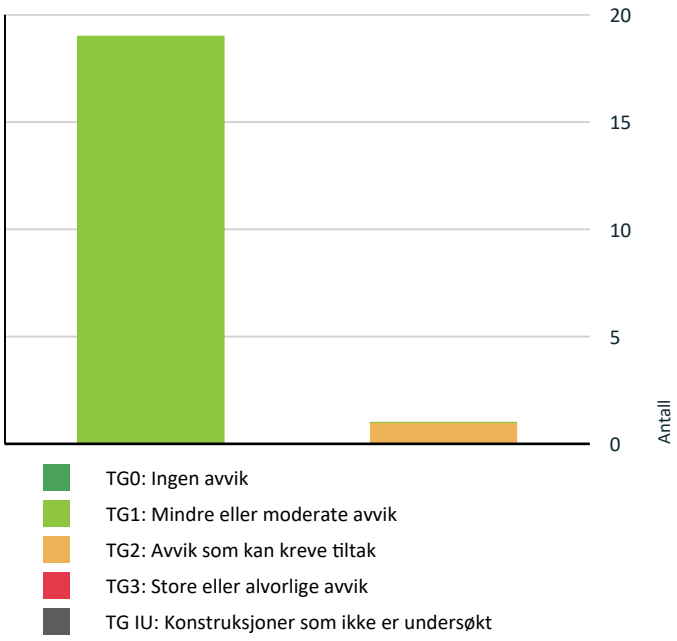
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

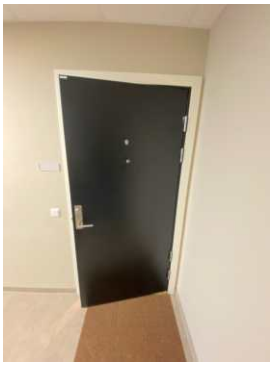
Malte 3-lags vinduer med aluminiumsbeslag fra 2020.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er sporadisk testet og er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entré dør.
Skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbeslag og 3-lags glass fra 2020.
Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring av hengsler og justering av karm må forventes utifra alder.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En balkong med glassrekke og en balkong med stående spiler i stål og en slags foldevegg i glass. Begge rekker er over 120cm høye og mellomrom mellom stolene er under 10cm.
Begge med tilfarer gulv og terrassebord av tre på toppen.
Beslag fra dørterskel og ned bak terrassebord så overgang balkong/vegg ikke mulig å undersøke.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes utfra alder.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULV:
Bad/vask - fliser, resterende rom tregulv av type parkett eller hardwood.

VEGGER:
Bad/vask - fliser, resterende rom - malte plater.

HIMLING:
Malte plater i alle rom.

ROMHØYDER:
Entré - ca 248cm, Bad - ca 228cm, Stue/kjøkken - ca 247cm, sov1 - ca 248cm, sov2 - ca 247cm, bod - ca 230cm.

Overflater er i generelt bra teknisk stand på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss/sprekker i overflaten på veggen over inngangsdør og i taket i gangen. Det er også en del riss på veggen i boden mot toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss på veggen mot bad er mange og tynne. Antar dette kan har noe med hvilket materiale som er bruk på hvilken overflate og anser dette mer som kosmetisk og serve ingen strakstiltak ansett som nødvendig. Konsekvenser på sikt kan evt bli flere sprekker.

Riss/sprekkene på veggen og i taket i gangen er av typen som kan komme når ting setter seg litt. Plater montert på vegg og i tak er stive så en bitte liten bevegelse/settning så kan en slik type riss/sprekk oppstå. Sprekken i taket ser ut som kan ligge i plateskjøten.
Tiltak vil være og sparkle/male over.
Ingen strakstiltak annsett som nødvendig.

TG2 vurderes på bakgrunn at riss/sprekker ikke er normal bruksslitasje.



Risssprekk over dør



Riss/sprekk i taket.



Riss/sprekk i boden

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille antar jeg er av betongdekke.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i hele rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov1 - ca 2mm.
Avvik stue/kjøkken - ca 3mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med spalte mellom dørblad og terskel.
Dører i teknisk fin stand og uten større skader på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en innspeksjonsluke til høyre når en kommer inn på kjøkkenet, den går til baksiden av boksen som rommer bad/vaskerommet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad-/vaskerom er en prefabrikert boks som kobles på vann og strøm.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme som varmekilde.
1:50 fall i dusjsone med nedsenk og totalt ca 32mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og membran/tettesjikt dokumentert med FDV.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Speile over servant.
Dusjdører i glass, opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett med lekkasjesikring.
Innredning i fin teknisk stand og uten større skader på befaringsdagen.
Normal bruksslitasje må forventes.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i taket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da det er tilgjengelig luke.
Ingen lekkasje påvist i innspeksjonsluken.



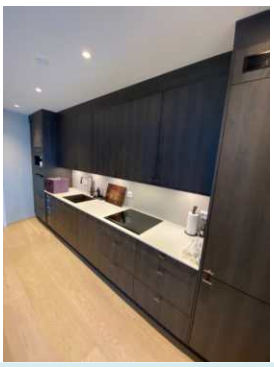
KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkken fra 2025, overflate med trestruktur. Underlimt vask med 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, vinskap og kaffetrakter.
Dører og skuffer sporadisk testet.
Kjøkken fremstår i bra teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rør i rør system besiktiget i rørskap over toalettet.
Stoppekran i skapet er funksjonstestet ok.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Antar avløpsrør er av PVC. Bygningsdelen ligger skult i konstruksjonen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Bra avrenning i vask og ingen tegn til ubehagelige lukter på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra systemair.
Hjemmelshaver opplyser at det blir tatt årlig service med filter bytte på anlegget via sameiet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er monter EL-bil lader ved parkeringsplassen i kjeller.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme er oppvarmingskilde i boligen.
Inspisert i skap over toalett.
Årlig kontroll av Aamodt VVS.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   La om kurs og ny stikk på kjøkken ifbm oppussing.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

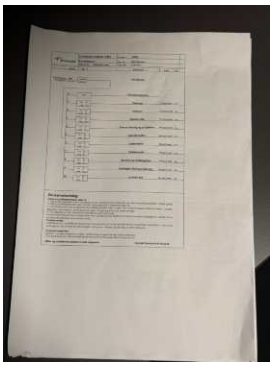
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

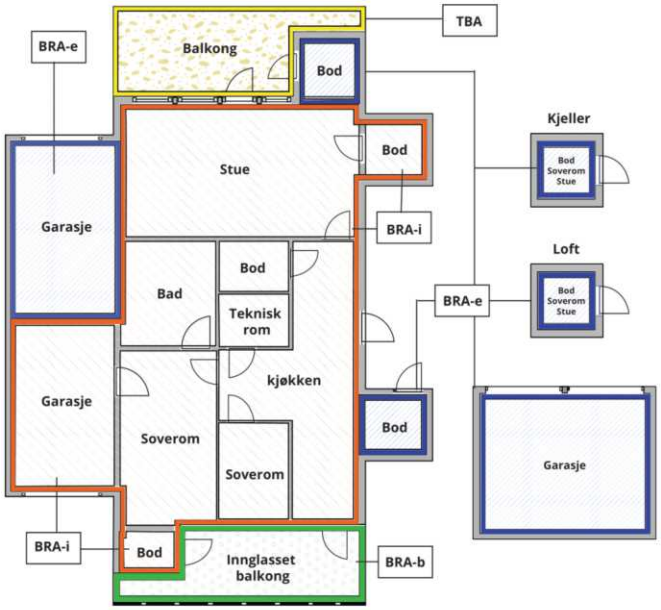
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74	5	6	85	10
SUM	**74**	**5**	**6**		**10**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

Bod i kjeller på ca 5,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet kjøkken.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	431		154	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Marviksveien 99

Hjemmelshaver
Brandmo Mikael Knudsen, Tat Quynh Ngoc

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Lund med utsikt og både øst- og sør-vendt balkong.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260103

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Quynh Ngoc Tat	Mikael Knudsen Brandmo

Gateadresse
Marviksveien 99

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis: setningsskade mellom dør og toalett, reklamasjon, ble utbedret 2. juni 2025 av entreprenør.

Document reference: 131260103

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av bunnventil/clickventil servant på bad, utført av Olto VVS. Merknad på fuging i dusjsone fra takstmann, utbedret av Skjærli Mur AS.
Arbeid utført av	Olto VVS og Skjærli Mur AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Årlig kontroll i regi av sameie, Aamodt VVS. Ved oppussing av kjøkken ble det benyttet rørlegger fra Olto VVS ifbm. rørarbeid for ny vask og kjøkkenkran.
Arbeid utført av	Aamodt VVS og Olto VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbedring anticimex 18. feb 2026 i regi av sameie

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifbm. Oppussing av kjøkken. Legge om kurs til stekeovn og ny stikk kaffemaskin
Arbeid utført av	Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Årlig vedlikehold/service av ventilasjon med filterskifte i regi av sameie, firma Ulstein.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks på garasjeplass

Document reference: 131260103

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Manglende inspeksjonsluke på åpen balkong. Fikset i regi av sameie 9. mai 2025. Gjelder ikke vår blokk, men arbeid i forbindelse med lekkasje i taket på blokk E ble ferdigstilt, informasjon fra styret via Spond 24. oktober 2025.
Arbeid utført av	Backe

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Varsling fra styret i Spond om observasjon av mus under innglasset balkong fra en leilighet i Østre Ringvei dato 12. februar 2026. Ikke hørt noe fra styret siden da.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leiligheter har meldt inn funn av skjeggkre og utbedring på vegne av sameie februar 2026 gjennom Anticimex.

Document reference: 131260103

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Quynh Ngoc Tat	ce32dc740c4b59fe03928 b2c3113ad2432bfec7e	12.03.2026 20:51:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikael Brandmo	7e95d664e9c3aa7c6a29 bf482394759f4831600c	12.03.2026 20:52:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260103

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Marvika Torv		Vår ref.:	271/154	Fødselsdato eier:	22.02.1992
Marviksveien 99		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	15.06.1996
4632 KRISTIANSAND		Eiere:	Quynh Ngoc Tat, Mikael K Brandmo		
Organisasjonsnr:	927 865 777	Seksjonsnr:	154		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 714

Felleskostnader:	Driftskostnader		1 467
	Vedlikehold		315
Tilleggsytelser:	Servicekostnader seksjoner		169
	Filterskifte	(100,00 i Feb. 26)	0
	Service rør	(170,00 i Feb. 26)	0
	Kommunale avgifter fast del		-736
	Telia		399
Objekt:	Plass nr. 116 (116 - 116)		100

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 2 450

Felleskostnader:	Driftskostnader		1 467
	Vedlikehold		315
Tilleggsytelser:	Servicekostnader seksjoner		169
	Kommunale avgifter fast del	(-736,00 i Mar. 26)	0
	Telia		399
Objekt:	Plass nr. 116 (116 - 116)		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	388
Annen formue:	7 842	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	154	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/431 - seksjon:154
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Marvika Torv	Vår ref.:	271/154	Fødselsdato eier:	22.02.1992
Marviksveien 99	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	15.06.1996
4632 KRISTIANSAND	Eiere:	Quynh Ngoc Tat, Mikael K Brandmo		

Organisasjonsnr: 927 865 777

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0003639060

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARVIKA TORV

(Vedtatt på årsmøte 10.05.2022)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. 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 tillat 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 pyntegjenstanmder, 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.

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 iunderetasjen, 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 m²	Sameie-brøk
BYGG A 2. – 7. etasje							
1	A-201	H0202	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	79,7	**80**
2	A-202	H0203	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	44,2	**44**
3	A-203	H0204	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	67,6	**68**
4	A-204	H0205	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	**43**
5	A-205	H0201	2 etg.	Bolig	Industrigata 11	68,5	**69**
6	A-301	H0302	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	75,4	**75**
7	A-302	H0303	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	44,2	**44**
8	A-303	H0304	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	67,3	**67**
9	A-304	H0305	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	**43**
10	A-305	H0301	3 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,6	**87**
11	A-401	H0402	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	75,4	**75**
12	A-402	H0403	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	69,6	**70**
13	A-403	H0404	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	75,2	**75**
14	A-404	H0405	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	**43**
15	A-405	H0401	4 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,8	**87**
16	A-501	H0502	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	88,4	**88**
17	A-502	H0503	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	140,1	**140**
18	A-503	H0504	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	**43**
19	A-504	H0501	5 etg.	Bolig	Industrigata 11	86,8	**87**
20	A-601	H0602	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	89,3	**89**
21	A-602	H0603	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	140,2	**140**
22	A-603	H0604	6 etg.	Bolig	Industrigata 11	43,0	**43**

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

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

127	G-205	H0205	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,2	**75**
128	G-206	H0204	2 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,4	**75**
129	G-301	H0303	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	**96**
130	G-302	H0302	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	78,3	**78**
131	G-303	H0301	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	56,9	**57**
132	G-304	H0306	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	**105**
133	G-305	H0305	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,2	**75**
134	G-306	H0304	3 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,9	**76**
135	G-401	H0402	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	96,2	**96**
136	G-402	H0401	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	111,3	**111**
137	G-403	H0405	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	126,8	**127**
138	G-404	H0404	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	74,4	**74**
139	G-405	H0403	4 etg.	Bolig	Marviksveien 99	74,9	**75**
140	G-501	H0501	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	80,3	**80**
141	G-502	H0504	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	**105**
142	G-503	H0503	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,4	**75**
143	G-504	H0502	5 etg.	Bolig	Marviksveien 99	76,1	**76**
152	G-601	H0601	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	80,3	**80**
153	G-602	H0604	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	104,7	**105**
154	G-603	H0603	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	75,3	**75**
155	G-604	H0602	6 etg.	Bolig	Marviksveien 99	76,1	**76**
	SUM boligareal / brøk					12382,2	**12 377**

Seksjons Nr.	**Nærings Areal**	**Etasje**	**Formål**	**Adresse:**	**Areal BRA m²**	**Sameie-brøk**
144	Butikk - Coop	1 etg.	Næring	Industrigata 9	1931 (ute)129	**2060**
145	Parkering 1. etasje	1 etg.	Næring	P-plasser 1. etg	2023,5	**2024**
146	Butikk 1	1 etg.	Næring	Industrigata 3	201,7	**202**
147	Butikk 2	1 etg.	Næring	Industrigata 1	201,4	**201**
148	Butikk 3	1 etg.	Næring	Marviksveien 101	325,5	**326**
149	Butikk 4	1 etg.	Næring	Østre ringvei 22	364,1	**364**
150	Butikk 5	1 etg.	Næring	Østre ringvei 20	112,7	**113**
151	Fellesareal Butikker 1-5	1 etg.	Næring		282,0 108,2	**390**
156	Bod nr 35, 41, 154 og 155	Kjeller	Næring	4 stk boder		**4**
157	Bod nr 42,116, 117 og 119	Kjeller	Næring	4 stk boder		**4**
158	P-plass nr 1-11	Kjeller	Næring	11 stk p-plasser		**11**
159	P-plass nr 32-40 og 58-66	Kjeller	Næring	18 stk p-plasser		**18**
160	P-plass nr 121-127 og 142-151	Kjeller	Næring	17 stk p-plasser		**17**
161	P-plass nr 14-20, 22, 41-50, 73-79	Kjeller	Næring	25 stk p-plasser		**25**
162	P-plass nr 103-112, 128-134, 152 og 157	Kjeller	Næring	19 stk p-plasser		**19**
163	P-plass nr 23-31 og 80-89	Kjeller	Næring	19 stk p-plasser		**19**
164	P-plass nr 113-120, 137-141 og 170	Kjeller	Næring	14 stk p-plasser		**14**
	SUM næringsareal / brøk				**5679,1m²**	**5811**
164 stk	**SUM samlet brøk for bolig og næring**					**18 188**

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

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

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

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

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, 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 GRENSESNITT 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 korttidsutleie.

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

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

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

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

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

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

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

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

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3.4 Mislighold mv.

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

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

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

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

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

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

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

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

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

3 RETTLIG RÅDERETT

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

4 FAKTISK RÅDERETT

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

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

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

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

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

8 KONKURRERENDE DAGLIGVAREVIRKSOMHET

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

9 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

10 PARKERINGSSEKSJONEN I 1. ETASJE

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

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går

ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

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

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med boligseksjonseiernes 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 årsmøtetblant 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 ferdigstillelse 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 uredelig 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 seksjonseiernepå 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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV

Onsdag 19.03.2025 Kl: 18:00
Hotell Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

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

4.1 Gjesteparkering

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

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

Styret har samlet innspillene til en felles sak.

Tilbakemeldingene til årsmøte har vært å:

A. Fjerne restriksjonene helt

B: Utvide til 48 timer

Årsmøte stemmer over følgende alternativer:

Forslag til vedtak:

1) Oppheve og fjerne tidsbegrensningen.

2) Utvide tidsbegrensningen til 48 timer.

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

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

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

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

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

4.2 Informasjon fra styret

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

1. Styret sender ut halvårlig møteplan

2. Etter styremøtene sendes ut Referat.

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

Mvh Astrid Heggernes

Forslag til vedtak: Årsmøte tar styrets innstilling til orientering

Styrets innstilling: **Bakgrunn:**

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

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

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

Saker styret jobber med som faste punkter er

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

Styrets innstilling:

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

4.3 Vedtektsendring Felles bestemmelser del C pkt 2.3

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Tor Bogetvedt

E-401

Forslag til vedtak: Fra seksjonseier:

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

Fra styret:

Beholde gjeldene vedtekter uten tilføyelse

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

Styrets innstilling er å opprettholde gjeldene vedtekter.

Viktigste argumenter er oppsummert her:

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

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

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

4.4 Nøkkelfri lås - mobilnøkler

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

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

https://unloc.app/

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

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

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

4.5 Male innglasset balkong

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

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

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

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

4.6 Paragraf nytt pkt 6 estetiske krav til loger og reklameskilt

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtektene gir klart skille mellom Næring, bolig og felles.

Vedtektene DeL B særskilt for bestemmelser for Næringsseksjonene

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

Årsmøte kan ikke vedta saken.

4.7 Sameiestyrets E-postadresse og kommunikasjon med styret

Se vedlagt sak fra beboer

Se vedlagt status fra Backe i saken

Forslag til vedtak: Årsmøte tar saken til orientering

Styrets innstilling: Alle styremedlemmer har tilgang til sameiets mailadresse.

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

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

Saken er ikke avsluttet

Årsmøte tar styrets redegjørelse/forklaring til orientering

4.8 Beplatning takterasse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Elektronisk adgang på fellesdører

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

Dette vil ha en kostnad på ca 950.000 ,-

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

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

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

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

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

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

5.2 Spilerekkverk på terasser F,D,E blokka

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

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

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

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

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

5.3 Husordensregler

Husordens reglene er justert noe gjennom året.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner gjeldene husordensregler

Styrets innstilling: Styret innstiller på å godkjenne gjeldene husordensregler

5.4 Innglassing balkong / vind skjerming

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

Primært gjelder det leiligheter i Blokk A, B og C

Styret gjorde en spørreundersøkelse på spond i januar og februar hvor

15 stk mente at "JA, SELVFØLGELIG"

24 stk mente at "INGEN BURDE FÅ"

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

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

Forslag til vedtak: Årsmøtet innstiller på følgende:

1. Etablere en arbeidskomite bestående av tre beboere+ 1 styremedlem

2. Etablere et konsept sammen med byggets arkitekt som grunnlag for vedtak i ekstra ordinært årsmøte som berammes når tiden er moden

3. Formell behandling hos plan og bygg.

4. Etter godkjenning gjøres en nødvendig detaljprosjektering før anbud innhenting av tilbud.

5. Vedtektsendring som ansvarliggjør aktuell seksjonseier for drift og vedlikeholdsansvar.

6. Kostnadene fordeles på de aktuelle leilighetene

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

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

Styret foreslår følgende prosess:

1. Etablere en arbeidskomite bestående av tre beboere+ 1 styremedlem

2. Etablere et konsept sammen med byggets arkitekt som grunnlag for vedtak i ekstra ordinært årsmøte som berammes når tiden er moden

3. Formell behandling hos plan og bygg.

4. Etter godkjenning gjøres en nødvendig detaljprosjektering før anbud innhenting av tilbud.

5. Vedtektsendring som ansvarliggjør aktuell seksjonseier for drift og vedlikeholdsansvar.

6. Kostnadene fordeles på de aktuelle leilighetene

To kostnader:

1. Prosjekteringskostnad frem til " å kunne bestille"

Estimat 200 000 / 50 leiligheter gir kostnad på 4 000

2. Installasjonskostnaden

Umulig å forutsi.

Kostnadsvurdering:

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

Kosntadsvurdering

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 250 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

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

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

Vi ligger på ca 1 450 kr / enhet

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen innstiller

Remi Anthony som ny Styreleder (for 2 år)

Forslag til vedtak: Årsmøte innstiller Remi Anthony som ny styreleder

Styrets innstilling: Styret innstiller Remi Anthony som ny styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen sin innstilling

Reidar Nygaard

Odd Arild Skonhoft

Arne Hodnemyr

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Reidar Nygaard (Valgt for to år)

Odd Arild Skonhoft (valgt for to år)

Trine Berntsen (Ikke på valg)

Arne Hodnemyr (Valgt for to år)

Styrets innstilling: Styret sin innstilling

Reidar Nygaard

Odd Arild Skonhoft

Arne Hodnemyr

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens instilling

Nils Petter Jonassen

Følgende varamedlemmer er valgt: Nils Petter Jonassen

Forslag til vedtak:

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

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Årsmelding 24-25

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

Viktigste saken styret har jobbet med:

Vedtekter og husordensregler

Styret har ikke foreslått endringer på vedtekter i år.

Husordensregler har også i denne perioden blitt oppjustert noe.

Økonomi

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

Brann og sprinkler

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

Reklamasjoner fra byggefasen:

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

Hovedpunktene som gjenstår, er.

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

Lekkasjer:

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

Port:

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

Gangvei Østre ringvei:

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

Serviceavtaler:

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

Avtalene som er reforhandlet i perioden er:

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

Resultatrapport klient 271 SAMEIET MARVIKA TORV

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

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

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

SAMEIET MARVIKA TORV

Kristiansand, 27.02.25

Frode Veåsen Karlsen Styreleder	Trine Bentsen Styremedlem	Kirsten Spaun Styremedlem
Remi Anthony Styremedlem	Arne Hodnemyr Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre leieinntekter

Andre leieinntekter gjelder viderefakturering av service rør og ventilasjon.

Note 2 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Revisjonshonorar

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

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Personalkostnader

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

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

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 7 - Vedlikehold

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

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

Note 8 - Kommunale avgifter

Note 8 - Kommunale avgifter

Totale Kommunale Avgifter kr: ,-:
Vann og avløp kr 1 105 638,-
Bortkjøring av søppel kr 11 037,-

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

Note 9 - Oppvarming

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

Note 10 - Andre driftsutgifter

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Note 14 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
Onepark kr 20 085,-
Service ventilasjon 2023 for boligseksjonerer byggetrinn 3 kr 41 457,-
Avregning 2024 for næringseksjon 165 kr 11 118,-
Periodisering av kostnader 2024/2025 kr. 16 957,-
Fordring Klare finans kr 128 856,-

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består:
Gjeld til boligseksjoner som skal fordeles likt pr enhet istedenfor sameiebrøk kr 112 413,-
Avregning 2024 for næringsseksjoner kr 462 843,-

Resultat og balanse med noter for SAMEIET MARVIKA TORV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET MARVIKA TORV

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

Til årsmøtet i SAMEIET MARVIKA TORV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-28 13:27

This document package contains:

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

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

Kristiansand 24.02.2025

SAMEIESTYRETS E-POSTADRESSE OG KOMMUNIKASJON MED STYRET.

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

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

Grunnlaget for spørsmålet er taklekkasje i E-blokka.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tor Bogetvedt

E-401

Tilbakemelding Backe status i lekkasjesaken

1. 25. august kommer det en melding om vann fra himling i leilighet E401, kunde tørker selv opp da dette skjer på en søndag.

2. 28. august får vi melding om vannlekkasje i topp av heissjakt i bygg E, drypp var synlig i heis.

3. 3. september åpner Backe himling hos kunde, da var det tørt over himling. Det blir montert inspeksjonsluker for fremtidig undersøkelser, vann som har kommet ned på har kommet gjennom ca 30mm borehull i tak, (plass støpt tak med dampsperre og isolasjon over)

4. Årsaken menes å kunne sees i sammenheng med lekkasje i heissjakt, her ble det avdekket at fabrikkert ventilasjonsrør til lufting av heissjakt ikke var tett og ved slagregn så kom det regnvann inn i topp at sjakt, dette var så nærme leilighet E401 og kom samtidig.

5. Ventilasjonsrør ble midlertidig utbedret i påvente av nye deler, blir skiftet i slutten av sep. og ettersett av heismontør for at det ikke er fukt i topp av heis.

6. I slutten av oktober får vi på nytt varsel fra kunde E401 om at det drypper vann, det er luke i tak som kunde så kunde kan sjekke med jevne mellomrom og nå har det regnet mye når dette oppstår.

7. Heismontør blir kontaktet og topp av heissjakt blir sjekket på nytt, ingen fukt på topp av heis eller tegn til lekkasje fra ventilasjon

8. Dette gjør at vi friskmelder ventilasjon og heis og begynner undersøkelser på tak, tekking, luftelyrer, sluk, slukrenner ol.

9. I perioden november og desember med mye nedbør og varierende temperaturer (frost) blir, renner med sluk trykktestet, luftelyrer åpnet og sjekket, det gjøres noen få tiltak med tekking rundt ventilasjonsavkast for å sikre at dette ikke kan være årsak, men med store nedbørsmengder opplever kunde at det kommer drypp fra tak over himling

10. Det skal legges til at det ikke drypper kontinuerlig og det kan gå lange perioder uten at det vises fukt over tak.

11. Da våre undersøkelser og tiltak ikke fører til at drypp ikke stopper opp blir det besluttet å trykkteste hele tak mens sedum ligger oppå, dette gjøres i slutten av januar

12. Dette fremprovoserer også en lekkasje i E402 samtidig som det også drypper i E401, mengden som oppstår over et døgn er ca 1,5 l

13. Trykktesting avbrytes og sedum bestilles fjernet for å undersøke papptekking, pga frost lar dette seg ikke gjennomføre før februar.

14. Uke 9 Når sedum er fjernet så avdekkes papp og vi engasjerer Isola Sør (ue Icopal som hadde tekke jobben har lagt ned) her avdekker de to feil på etter kort tid, disse blir utbedret umiddelbart.

15. Uke 10 er det tenkt ny trykktesting av tekking, denne skal stå i 72 timer og utføres av Isola Sør sammen med Backe.

16. Om det da ikke kommer vann i E401 og E402 så må en konkludere med at årsak er funnet og utbedret og testet.

17. Tak vil da stå uten sedum frem til over påske, da vil det tas hull i tekking og undersøkes for fukt og sopp.

18. Om alt ser bra ut så bestilles ny sedum til tak og vi kan sette i gang med å tette inspeksjonsluker og male opp tak hvor lekkasjer har vært.

19. Backe har underveis hatt dialog, besøk, epost, sms, med kunder og informert om fremdrift. Når det kommer til spørsmål rundt sopp og fukt så er dette sjekket ut med rådgiver i bygnings fysikk, da alt over tak er uorganisk og det ikke tilføres ny fukt skal det ikke oppstå sopp, og får dette mulighet til å tørke ut så er ikke dette noe som vil påvirke isolasjon, i hvert fall heller ikke i de mengder som har oppstått. Dette er også informert beboer.

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



OPPDATERTE HUSORDENS REGLER PER JANUAR 2025

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Styret
Sameiet Marvika Torv

Styret

Frem til årsmøte 2025 består styret i Sameiet Marvika Torv av

Rolle	Navn	Representerer	Ansvar	Telefonnummer
Styreleder				
Styremedlem				
Styremedlem				
Styremedlem				
Styremedlem				
Vara				

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

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

Spond

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

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

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

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

Søbo

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

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

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

Garasjeport

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

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

Årshjulet/Årsplanen

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

gjennomføres.

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

Reklamasjoner

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

Representant for teknisk og brannteknisk anlegg

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARVIKA TORV
(v. 1.10 – revidert januar 2025)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

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

Kommunikasjon og informasjon

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

E-postadresse til styret er marvikatorv@sbblkunde.no.

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

~~**Dugnad**~~

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

Renhold og vedlikehold

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

Renovasjon og søppel m.m.

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

Merknad:

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

Ved flytting og lignende

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

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

Garasje, garasjeport og wifi

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

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

Den enkelte er ansvarlig for å parkere innenfor parkeringsplassens avgrensninger.

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

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

Navn: Marvika_Torv_Wifi
Passord: marvikatorv2023!

Lading av elbil

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Utvendig fellesarealer og hageanlegg

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

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

Bruk av balkong/veranda/terrasse

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

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

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

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

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

Toalett og rør

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

Utendørs- og julebelysning

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

Hva angår julelys:

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

Sol og vindskjerming

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

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

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

Fellesareal ved heis og korridorer

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

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

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

Takterrasser og fellesarealer

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

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

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

Bruk av lekeplass

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

Synlige gjenstander

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

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

bygningsfasade eller veranda.

Bruksoverlating

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

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

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

Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

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

Røyking

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

Dører, adgang og låsing, boddører

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

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

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

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

Merking av dør, ringeklokke og postkasser

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

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

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

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

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

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

Brannalarm (sette seg inn i brannvernreglene)

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

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

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

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

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

Utarbeidet av styret
Sameiet Marvika Torv

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Innkalling til ekstraordinært møte i SAMEIET MARVIKA TORV

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV.

Tidspunkt: mandag 17.11.2025 kl. 17:00.
Sted: Garasjen.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til SAMEIET MARVIKA TORV mandag 17.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV onsdag 19.03.2025 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:
Remi Anthony ble valgt til protokollvitne.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Det var 66 personer fysisk tilstede. 4 var tilstede ved fullmakt. Totalt var det 70 stemmeberettigede til stede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Gjesteparkering

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

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

Styret har samlet innspillene til en felles sak.

Tilbakemeldingene til årsmøte har vært å:

A. Fjerne restriksjonene helt

B: Utvide til 48 timer

Vedtak:
Årsmøte stemte over følgende alternativer:

1) Oppheve og fjerne tidsbegrensningen. 2 stemmer

2) Utvide tidsbegrensningen til 48 timer. 38 stemmer

3) Styrets innstilling er å opprettholde 24 timer og tilhørende skilting. Ordningen evalueres etter 1 år. 12 stemmer

Det ble vedtatt å utvide tidsbegrensningen til 48 timer.

4.2 Informasjon fra styret

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

1. Styret sender ut halvårlig møteplan

2. Etter styremøtene sendes ut Referat.

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

Mvh Astrid Heggernes

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at styret skal forbedre kommunikasjonen til beboerne og lager informasjonsskriv til beboerne etter styremøter.

4.3 Vedtektsendring Felles bestemmelser del C pkt 2.3

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Tor Bogetvedt

E-401

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å ikke gjøre endringer i vedtektene.

4.4 Nøkkelfri lås - mobilnøkler

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

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

https://unloc.app/

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å ta dette med i sak 5.1 om elektronisk adgang til fellesdører

4.5 Male innglasset balkong

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

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt med 44 stemmer

Styret mener gjeldene farger og uttrykk skal bevares.

4.6 Paragraf nytt pkt 6 estetiske krav til loger og reklameskilt

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

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

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

3. **Belysning**: Eventuell belysning av reklameskilt skal være diskret og ikke forstyrre den visuelle helheten. Blinkende eller sterke lyskilder skal unngås. Belysningen skal være

rettet mot skiltet og ikke projisere lys på omkringliggende områder.

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

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

Vedtak:
Årsmøtet tok styrets innstilling til orientering og kan ikke vedta saken

4.7 Sameiestyrets E-postadresse og kommunikasjon med styret

Se vedlagt sak fra beboer

Se vedlagt status fra Backe i saken

Vedtak:
Årsmøte tar saken til orientering.

4.8 Beplatning takterasse

Jeg vet ikke om dette er et punkt å diskutere på årsmøte eller om dere tar dette som et punkt direkte i styremøte.
Jeg bor i D-blokka. Mitt innspill er at vi også få plantet mer på den andre takterrassen (ikke den største) Det er ikke så veldig koselig å sitte der oppe når det ikke er litt blomster og farger rundt.
Det er jo ikke så mye som skal til, men noen urner med fargerike blomster hadde vært veldig fint. Da hadde også koppen med kaffe smart så mye bedre :-)
Det hadde gjort det så mye hyggeligere å bruke den delen av takterrassen når vi først har den.
Håper dere behandler dette innspillet positivt og at et flertall av dere sier et rungende JA til forslaget :-)

Vedtak:
Årsmøtet tok saken til orientering og stiller seg bak styrets innstilling om at:

Styret setter av noen midler innenfor årets budsjett og utfordrer Sameiet til at blomster

kasser f.eks kan bygges på dugnad.

5. Saker fra styret

5.1 Elektronisk adgang på fellesdører

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

Dette vil ha en kostnad på ca 950.000 ,-

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

Vedtak:
Årsmøtet vedtok å gi styret mandat til å etablere en minimumsløsning med installasjon av elektronisk låsesystem i kjelleretasjen og eventuelt nødvendige dører i 1. etasje

5.2 Spilerekkverk på terasser F,D,E blokka

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

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

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

Vedtak:
Årsmøte godkjente fortetting av spilene ihht til styrets innstilling og utførelsen ihh til F401

5.3 Husordensregler

Husordens reglene er justert noe gjennom året.

Vedtak:
Årsmøte godkjente gjeldende reviderte husordensregler

5.4 Innglassing balkong / vind skjerming

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

Primært gjelder det leiligheter i Blokk A, B og C

Styret gjorde en spørreundersøkelse på spond i januar og februar hvor

15 stk mente at "JA, SELVFØLGELIG"

24 stk mente at "INGEN BURDE FÅ"

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

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

Vedtak:
Årsmøtet vedtok i henhold til styrets innstilling:

1. Etablere en arbeidskomite bestående av tre beboere+ 1 styremedlem

2. Etablere et konsept sammen med byggets arkitekt som grunnlag for vedtak i ekstra

ordinært årsmøte som berammes når tiden er moden

3. Formell behandling hos plan og bygg.

4. Etter godkjenning gjøres en nødvendig detaljprosjektering før anbud innhenting av tilbud.

5. Vedtektsendring som ansvarliggjør aktuell seksjonseier for drift og vedlikeholdsansvar.

6. Kostnadene fordeles på de aktuelle leilighetene

6. Styrehonorar

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

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.250.000 Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteen innstiller

Remi Anthony som ny Styreleder (for 2 år)

Vedtak:
Remi Anthony ble valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen sin innstilling

Reidar Nygaard

Odd Arild Skonhoft

Arne Hodnemyr

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Reidar Nygaard (Valgt for to år)

Odd Arild Skonhoft (valgt for to år)

Trine Berntsen (Ikke på valg)

Arne Hodnemyr (Valgt for to år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens instilling

Nils Petter Jonassen

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Nils Petter Jonassen, 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Anja Dovland

Ronald Hanssen

Marianne Føreland

Protokoll for SAMEIET MARVIKA TORV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frode Veåsen Karlsen (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Audun Narvestad (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Remi Anthony (sign.)	20.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKA TORV mandag 17.11.2025 kl. 17:00 - Garasjen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Remy Anthony ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder velges Remy Anthony

1.2 Valg av sekretær

Reidar Nygaard ble foreslått som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær velges Reidar Nygaard

1.3 Valg av protokollvitne

Som protokollvitne ble Svein Magne Thorbjørnsen foreslått.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Svein Magne Thorbjørnsen.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

En stemmeberettiget seksjonseier ble registrert pr seksjon.

Vedtak:

40 eiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges enstemmig til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET MARVIKA TORV

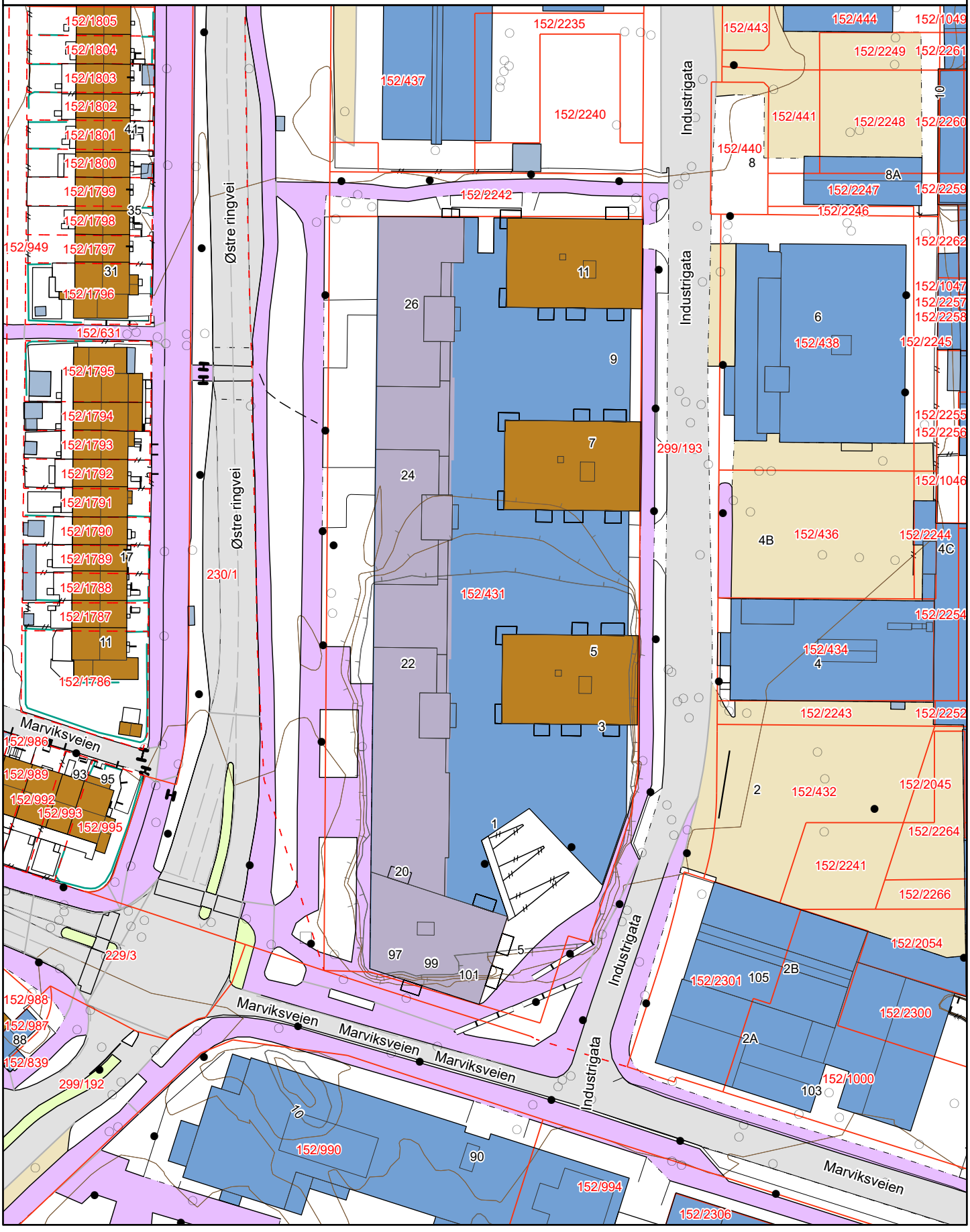
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Remi Anthony (sign.)	18.11.2025
Sekretær	Reidar Nygaard (sign.)	19.11.2025
Protokollvitne	Svein Magne Thorbjørnsen (sign.)	18.11.2025
Protokollvitne	Remi Anthony (sign.)	18.11.2025

Oversiktskart

Adresse: **Industrigata 9, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/431/0/154**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 18234 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026



Matrikkelkart

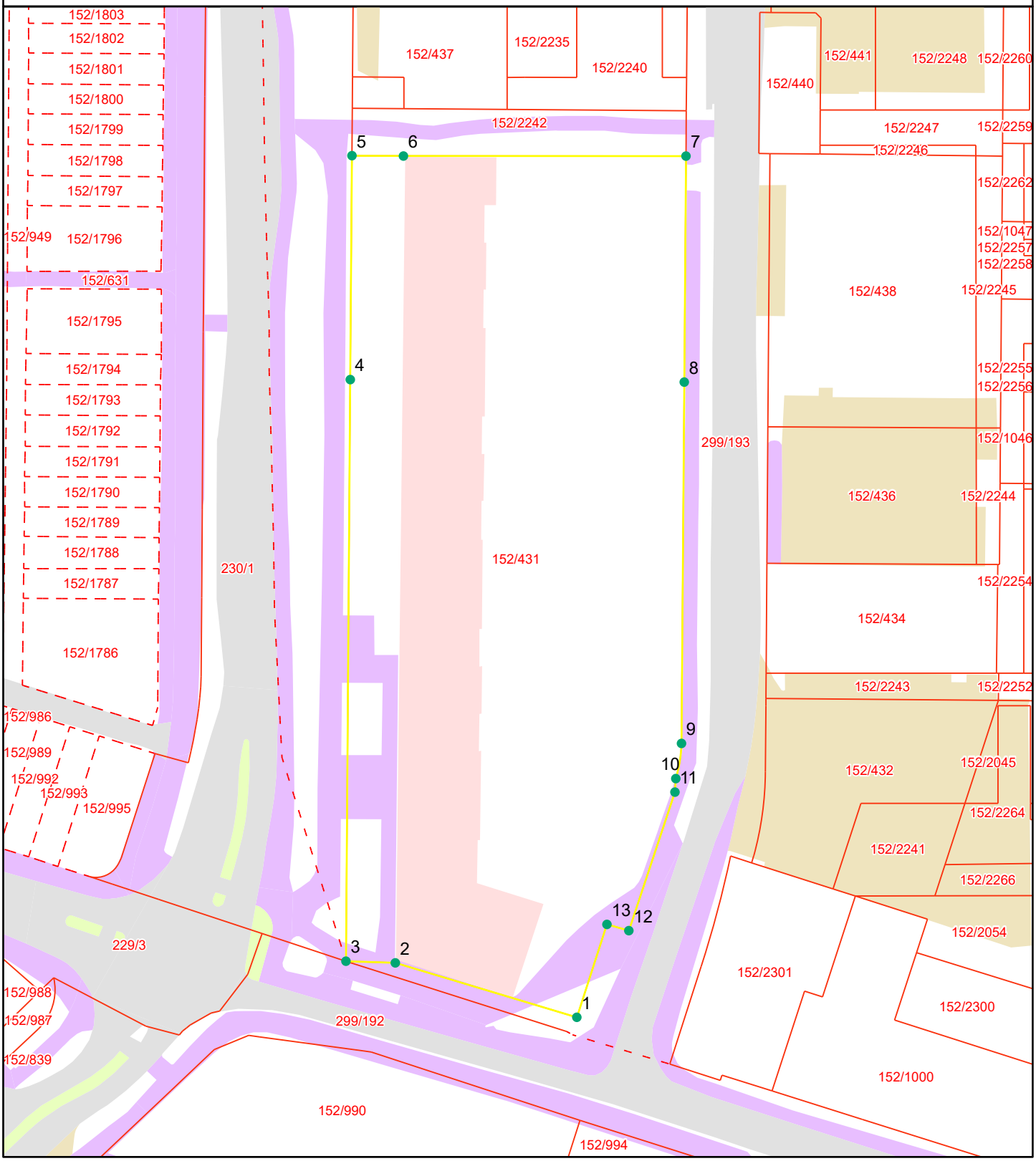
Adresse: **Industrigata 9, 4632 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/431/0/154**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9117 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 9117 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445843.43	442602.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	35.04	0
2	6445853.46	442569.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.13	0
3	6445853.77	442560.26	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	107.4	0
4	6445960.95	442561.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	41.35	0
5	6446002.22	442561.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.52	0
6	6446002.15	442570.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	52.26	0
7	6446002.14	442623.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	41.74	0
8	6445960.49	442622.7	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	66.73	0
9	6445893.9	442622.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.6	25.048
10	6445887.42	442621.14	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
11	6445884.93	442620.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	26.97	0
12	6445859.4	442612.47	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.21	0
13	6445860.55	442608.43	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	18.04	0

Matrikkelkart

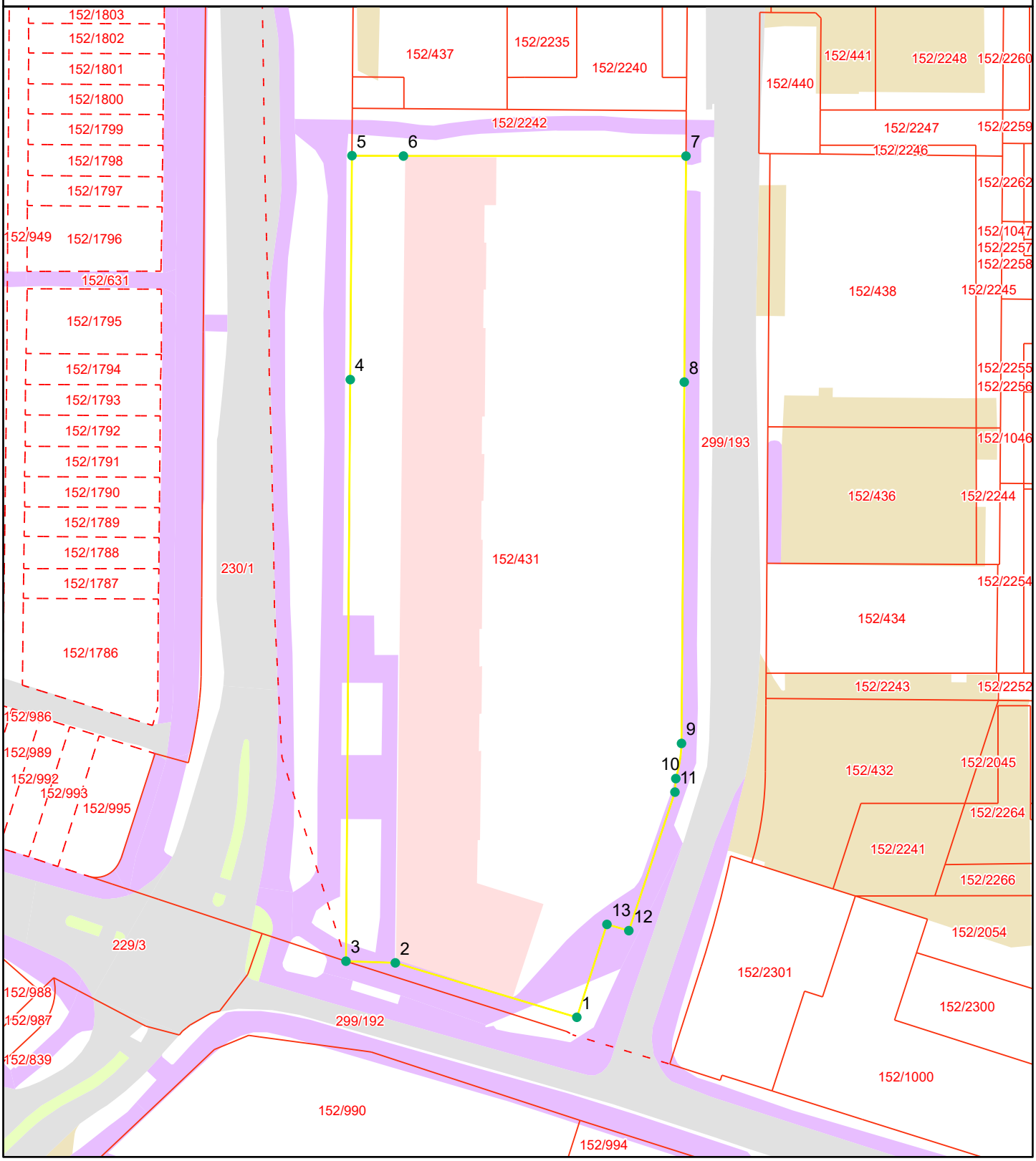
Adresse: **Industrigata 9, 4632 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/431/0/165**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9117 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 9117 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445843.43	442602.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	35.04	0
2	6445853.46	442569.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.13	0
3	6445853.77	442560.26	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	107.4	0
4	6445960.95	442561.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	41.35	0
5	6446002.22	442561.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.52	0
6	6446002.15	442570.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	52.26	0
7	6446002.14	442623.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	41.74	0
8	6445960.49	442622.7	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	66.73	0
9	6445893.9	442622.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.6	25.048
10	6445887.42	442621.14	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.5	0
11	6445884.93	442620.98	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	26.97	0
12	6445859.4	442612.47	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.21	0
13	6445860.55	442608.43	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	18.04	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Marviksveien 99

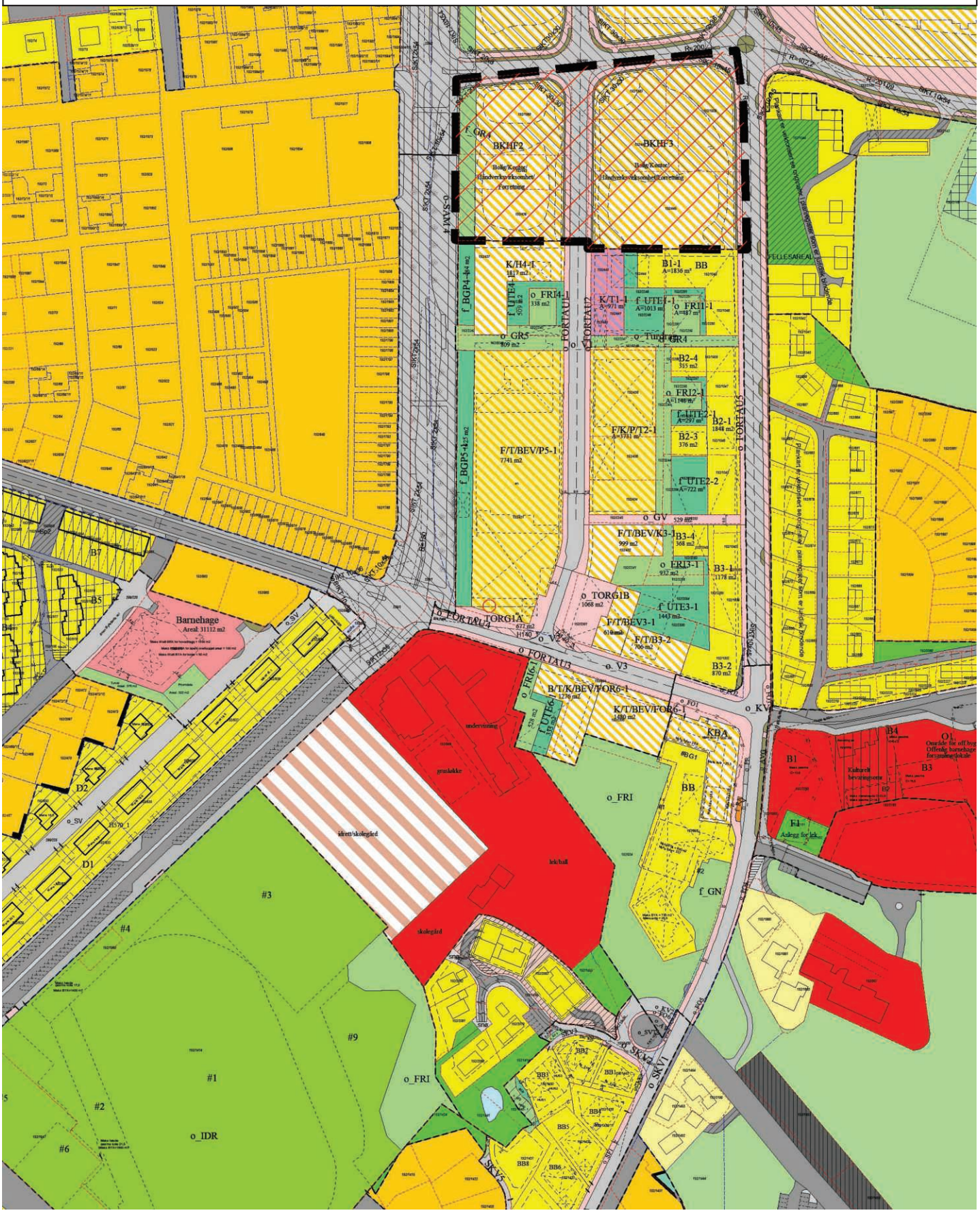
Dato: 05.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1363

Reguleringsbestemmelser for

Marviksletta senterområde. Detaljregulering

Dato: 22.09.2025, endret i vedtak 29.10.2025, §§ 3.1.1, 5.2.9, 5.3.6

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

§ 1
GENERELLE KRAV

§1.1. Forurensning

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

§1.2. Geotekniske undersøkelser

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

§1.3. Parkeringskrav

§1.3.1. For kontor skal det settes av maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg i parkeringskjeller, og minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg.

§1.3.2. For forretning kan det settes av maksimum 5 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg, og minimum 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m^2 BRA bygg.

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

§1.3.4. For håndverk kan det settes av maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 200 m^2 bygg.

§1.3.5. For blokkbebyggelse skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. Biloppstillingsplassen tilhører boenheten og kan ikke fradeles.
Det skal være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i parkeringskjeller. Gateparkering langs delområde i tilstøtende gater kan inngå i beregningen. Det skal settes av minst 2 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.
For delområde 1 og 2 skal det settes av inntil 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i parkeringskjeller. Det skal være 0,1 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i parkeringskjeller.

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

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

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

§1.4. Grønn areal faktor (GAF)

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

§1.5. Utomhusplaner

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

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

Planene skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser, bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".
Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Utomhusplanen skal bl.a vise

- Eksisterende vegetasjon/enkelt trær, eksisterende terreng og andre elementer som skal bevares
- Ny vegetasjon, blant annet buskbeplantning og trær
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, skjæringer/fyllinger og eventuelt murer.
- Plassering, utforming og møblering av offentlige sandlekeplasser.
- Utforming og møblering av andre friområder
- Utforming av turveier.
- Ivaretagelse av beredskapsvei der hvor dette er aktuelt.

§1.6. Universell utforming

§1.6.1. For hvert delområde skal minimum 70 % av boenhetene tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

§1.6.2. Alle arealer som skal benyttes til felles uteopphold skal tilfredsstille kravene om universell utforming.

r

§1.7. Frisikt

§1.7.1. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

§1.8. Avkjørsler/adkomster

§1.8.1. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt 2,5 x 2,5 m målt fra og langs fasadeliv og langskjørebanekant, i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10

§1.8.2. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene som åpne nedkjøringsramper, men gå rett ned fra portrom.

§1.8.3. Følgende antall avkjørsler/adkomster tillates pr. delområde: (gjelder også p-kjeller)

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

§1.9. Designmanual

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

§1.10. Midlertidighet

§1.10.1. Arealer og bygninger tillates brukt som midlertidige arenaer/byrom under transformasjonen av planområdet. Den midlertidige bruken skal fremheve trivsel for beboere og brukere.

§1.10.2. Midlertidig opparbeidelse og løsning av teknisk infrastruktur og utomhusplaner i påvente av videre utbygging tillates etter godkjenning av kommunen.

§1.11. Varelevering

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

§1.12. Renovasjon

§1.12.1. Renovasjon for forretning- og næringsvirksomhet skal løses i egne søppelrom integrert i bygningsmassen. Det må også etableres egnet leveringsrom integrert i bygningsmassen mot gate hvis ikke dette lar seg kombinere med søppelrom.

§1.12.2. Renovasjonsanlegg for boliger skal løses som nedgravd conteinerløsning, dimensjoneres og plasseres ihht. kommunens avfallsteknisk norm.

§1.12.3. Renovasjonsanleggene er felles for delområdene.

§1.12.4. Minimum antall containere pr. delområde

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

§1.13. Skilt og reklame

§1.13.1. Informasjonsskilt skal være universelt utformet.

§1.13.2. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen.

§1.13.3. Heldekkende folie på glassflater i 1. etasje er ikke tillatt.

§1.13.4. Takreklamer tillates ikke.

§1.13.5. Reklametransparenter over veg tillates ikke.

§1.13.6. Langs Østre Ringvei er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer.

§1.13.7. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.

§1.13.8. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

§1.14. Utnyttelse

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

§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§2.1. Estetikk

§2.1.1. Alle bygninger skal ha flatt tak og ikke reflekterende takflater.

§2.1.2. Fasader skal brytes opp med variert material og bruk av farge. Fasader skal ha maks. lengde på 15 meter, med unntak av bebyggelsen langs Industrigata i delområde 2.

§2.1.3. Fasader ut mot Industrigata, Marviksveien og andre offentlige arealer skal henvende seg mot publikum/brukere.

§2.1.4. Forretninger skal minimum ha 50 % glassfasade i 1. etasje ut mot Industrigata.

§2.1.5. Forretninger, kontorer, tjenesteyting og bevertning skal ha inngang i 1. etasje fra Industrigata, Marviksveien eller andre offentlige arealer.

§2.1.6. Det tillates etablert takterrasser.

§2.1.7. På ubebygd del av eiendom tillates ikke utendørs lagring.

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

§2.1.9. Balkonger tillates utkraget fra fasadelivet over i andre reguleringsformål, jf. §2.2.4, §2.8.5, §2.9.3 og 3.7.4.

§2.2. Byggegrenser/byggelinjer

§2.2.1. Byggegrense ligger i formålsgrensen hvis den ikke er vist i plankartene. Unntatt mot Østre Ringvei og o_TORG1A og o_TORG1B hvor det er byggelinje i formålsgrensen.

§2.2.2. Ut mot Industrigata, Marviksveien, Østre Ringvei, Nye Teglverksvei, o_TORG1A og o_TORG1B skal fasadelivet følge byggelinjen for 1. til og med 3 etasje. I øvrige etasjer kan byggelinjen fravikes.
I delfelt 2 kan byggelinje mot Industrigata fravikes i 1.etasje for å skape variasjon.

§2.2.3. Areal som ligger utenfor byggelinje tillates opparbeidet til inngangsparti/atkomstsone, arkader, takutstikk, oppstillingsplass for sykler og forhager. 1 meter mot fortau skal utformes slik at det kan benyttes til snøopplag.

§2.2.4. Balkonger tillates utkraget over byggelinje/byggegrense langs Marviksveien, Industrigata, Nye Teglverksvei og området nord for planområdet langs B1-1 og K/T1-1, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.3. Høyder

§2.3.1. Maksimal gesimshøyde fremgår av plankartet.

§2.3.2. For følgende delfelt skal det være en nedtrapping

- B2-5 trappes ned mot B2-4
- B2-2 trappes ned mot B2-3
- B2-7 trappes ned mot B2-1
- B3-5 trappes ned mot B3-4
- B3-3 trappes ned mot B3-2

§2.3.3. Støyskjerming og sikring av takterrasser eller andre uteoppholdsareal over bakkeplan, i henhold til byggeforskriften, tillates over maksimal gesimshøyde forutsatt at den plasseres minimum 1 meter inn fra fasadelivet. I delområde 1 og 2 kan sikring av takterrasse i forbindelse med nedtrapping av bebyggelse ligge ved gesims og ikke trekkes inn 1m. Utformingen av skjerming/sikring skal fortrinnsvis benytte lette og transparente materialer.

§2.3.4. Over maksimal gesimshøyde skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis eller lignende. Disse skal ligge tilbaketrukket minimum 3 meter fra gesims og kan maksimalt dekke 10 % av den totale takflaten. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i bebyggelsen. Maks høyde på disse installasjoner er 3 meter over maksimal gesimshøyde. For delområde 1 og 2 kan trapp-og heishus ligge i fasadeliv mot gate og ikke være inntrukket. Mot Nye Teglverksvei er dette markert med #1 på plankart.
I delområde 2 kan 2 stk fellesareal for bolig etableres i B2-1 over maks gesimshøyde i tilknytning til takterrasse med gesimshøyde c+26,5. Maks BRA 300m^2 totalt for begge fellesareal.

§2.3.5. Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havet.

§2.3.6 I delområde 1 skal det etableres en tilbaketrukket 5.etasje mot Nye Teglverksvei.
I bebyggelsen B1-1 skal det etableres 1 spalte i 5.etasje mot Nye Teglverksvei.

§2.4. Utnyttelse

§2.4.1. Følgende utnyttelse tillates:

Delområde	Total utnyttelse % BRA	Utnyttelse bolig av total BRA	Utnyttelse forretning av total BRA
1	~~175~~ 230 % BRA	Mellom 40-~~80~~ 95%	
2	~~200~~ 260 % BRA	Mellom 40-~~80~~ 95%	2000 m^2
3	200 % BRA	Mellom 40-80 %	2000 m^2
4	175 % BRA	Mellom 40-60 %	-
5	200 % BRA	Mellom 40-80 %	4000 m^2
6	200 % BRA	Maksimalt 80 %	-

§2.5. Uteareal

§2.5.1. For hver boenhet skal det avsettes minst 25 m^2 areal for utendørs opphold

§2.5.2. Minst 50 % av 25 m^2 skal være på terreng, unntatt i delområde 2 og 5 hvor 100 % kan være på lokk.

§2.5.3. Minst 50 % av 25 m^2 skal være solbelyst ved jevndøgn kl.15.00

§2.5.4. Alle leiligheter skal ha en balkong på minimum 5 m^2.

§2.6. Støy

§2.6.1. Det skal utarbeides en støyvurdering for hvert enkelt delområde. Denne skal vise ev. krav til støyreduserende tiltak på arealer egnet til uteoppholdsareal slik at det tilfredsstiller krav om maksimalt 55 dB iht. T1442 (2012).

§2.6.2. Innglassing av balkonger tillates.

§2.6.3. Der hvor det er støy på fasade over 55 dB skal leiligheten ha minst en stille side.

§2.7. Passasjer og åpninger

§2.7.1. Det skal etableres åpninger i bygningsvolumen mellom uteoppholdsarealene på 2.etasje plan i delområde 5. De skal ha en minimumshøyde på 3 meter og minimumsbredde på 6 meter.

§2.7.2. Mellom o_GR5 og UTE5-2 skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeatkomst. Denne kan integreres i bygningsvolumet.

§2.7.3. Mellom f_UTE5-4 og TORG1A skal det etableres en offentlig tilgjengelig trappeatkomst med minimum 10 meters bredde. Den anlegges i F/T/BEV/P5-1. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk, belysning og utforming slik at den fremstår som en funksjonell del av torgets byrom.

§2.8. Annet uteoppholdsareal, f_UTE

§2.8.1. Arealene skal opparbeides som felles oppholdsareal for delområdene.

§2.8.2. Arealene tillates beplantet og møblert.

§2.8.3. Det tillates oppført støyreduserende tiltak på arealene.

§2.8.4. På f_UTE5-4 skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m^2. Denne skal være minimum 50 % solbelyst ved vårjevndøgn.

§2.8.5. Balkonger tillates utkraget inntil 2,4 meter over byggegrense ut i f_UTE, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakkeplan. Det tillates balkonger utkraget inntil 2,4 meter over byggegrense ut i f_UTE1-1, f_UTE2-2, f_UTE2-4, f_UTE2-3, forutsatt fri høyde på 2,5 meter fra bakkeplan. Det tillates balkonger utkraget inntil 1,8m over byggegrense ut i o_GR4 fra B2-4, forutsatt fri høyde på 2,7 meter fra bakkeplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.8.6. Arealene er felles for følgende delområder:

Areal	Felles for delområde(r)
f_UTE1-1	1
f_UTE_2-1, f_UTE2-2, f_UTE2-3 og f_UTE2-4	2
f_UTE3-1	3
f_UTE4-1	4
f_UTE5-2, f_UTE5-3 og f_UTE5-4	5
f_UTE6-1 og f_UTE6-2	6

§2.9. Gårdsplass, f_BGP

§2.9.1. Arealet skal benyttes og opparbeides som inngangssone.

§2.9.2. Arealene skal ha et grønt preg, beplantes og møbleres.

§2.9.3. Balkonger tillates utkraget inntil 2,4 meter over byggelinjer ut i f_BGP, forutsatt fri høyde på 5 meter fra bakke/gateplan. Balkonger skal utformes med lette og transparente materialer.

§2.9.4. f_BGP4-1 er felles for delområde 4 og f_BGP5-1 er felles for delområde 5.

§2.10. F/T/BEV/P5-1

§2.10.1. I F/T/BEV/P5-1 skal det etableres et parkeringsanlegg på maks. 2600 m^2 BRA innenfor bestemmelsesområdet #1. Det må etableres som et samlet areal. Fasade på parkeringsanlegg skal innordne seg arkitekturen på omliggende bebyggelse og bidra til et attraktivt gatemiljø. Det skal etableres to adkomster for inn- og utkjøring til Industrigata. Disse må avklares i teknisk plan.

§2.10.2. I F/T/BEV/P5-1 angir #2 område om ikke tillates bebygd med mindre det er knyttet til bærende struktur til utkraging av B/K5-3. Arealet skal innordne seg funksjonen på o_TORG1A og kan benyttes til uteservering ol. i forbindelse med funksjonene i bygget.

§2.10.3. I F/K/P/T2-1 kan det etableres parkeringsanlegg på maks 1200m2. Det kan etableres to adkomster for inn- og utkjøring til Industrigata. Disse må avklares i teknisk plan. Det skal anlegges F/T mot tverrgående gangakser. Fasadene med innkjøring til parkeringsanlegg må utformes med høy kvalitet og være integrert i den arkitektoniske utformingen av resten av fasadene. Innkjøringene må formes slik at de blir dempet.

§ 3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§3.1. Tekniske planer

§3.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert VA-anlegg. Vei/gater med tilhørende anlegg skal dimensjoneres og bygges som vist i plankartet og i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. VA-anlegg skal være i henhold til overordnet VA-plan og til enhver tid gjeldende VA-normal for Kristiansand kommune.

Industrigata skal regnes som en av skoleveiene til Wilds Minne skole og at det ved utarbeidelse av tekniske planer skal legges inn tiltak som sikrer et forsvarlig fartsnivå og trygge krysningspunkt. Vurdering av fartsdempere, belysning, tydelige fotgjengeroverganger og skilting er en del av dette.

§3.1.2. Tekniske planer skal ivareta full vei/gatebredde (med tilhørende anlegg) også for Nye Teglverksvei.

§3.1.3. Teknisk plan kan vise mulighet for utbyggingstrinn og/eller midlertidig opparbeidelse, jf. også §1.10.

§3.1.4. All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.

§3.1.5. Mengden overvann som kan slippes på kommunalt nett må avklares spesielt.

§3.2. Beplantning

§3.2.1. Nye Teglverksvei skal ha tosidig beplanting. Industrigata skal ha tosidigbeplanting frem til o_TORG1A og o_TORG1B.

§3.2.2. I Industrigata skal trerekker plasseres i egen rabatt. Det skal tilrettelegges for et forløp der 4 parkeringsplasser innpasses mellom trerekker som altereres på motsatte side.

§3.2.3. Plassering, type trær, beskyttelse og størrelse skal fremgå av teknisk plan.

§3.3. Veg, o_V

§3.3.1. Det skal etableres krysningspunkter mellom o_TORG1A og o_TORG1B og mellom o_TORG1A og o_FORTAU3. Kryssingspunktene skal prioritere myke trafikanter. Materialbruk og forhøyet kjørebane kan brukes for ivareta prioritet.

§3.3.2. Det tillates tosidig gateparkering i o_V1.

§3.3.3. Veiene er offentlig.

§3.4. Fortau, o_FORTAU

§3.4.1. Fortauene er offentlig.

§3.5. Gangvei, o_GV

§3.5.1. Det skal være en fri bredde på minimum 3 meter.

§3.5.2. Gangveien er offentlig.

§3.6. Parkeringskjeller, f_P

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

§3.6.2. Parkeringskjellere tillates etablert i 2 etasjer.

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

Areal	Maks BYA m²	Felles for delområde(r)
f_P1	4.300	1
f_P2	8.450	2
f_P3	7.100	3
f_P4	2.550	4
f_P5	7.550	5
f_P6	2.750	6

f_P1 og f_P2 kan bygges sammen og være felles for delområde 1 og 2, MAKS BYA 13500m2
Nedkjøring til parkeringkjeller f_P1 og f_P2 skal skje fra nordøst.

§3.7. Torg, o_TORG

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

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

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

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

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

§3.7.6. Arealene er offentlige.

§ 4
Grønnstruktur

§4.1. Grønnstruktur, o_GR

§4.1.1. o_GR4 og o_GR5 skal opparbeides som offentlig turvei. Traséen skal legges med myk linjeføring. o_GR4 skal ha en overdekning på 1m over parkeringskjeller for beplantning og drift.

§4.1.2. Det skal utarbeides en felles utomhusplan.

§4.1.3. Belysning og materialbruk skal reflektere arealenes funksjon.

§4.1.4. Arealene er offentlige.

§4.2. Friområde, o_FRI

§4.2.1. I o_FRI1-1, o_FRI2-1, o_FRI3-1, o_FRI4-1, o_FRI6-1 skal det settes av areal til sandelekeplass på 250 m^2. Sandlekeplassen plasseres slik at det har minimum 50 % belysning ved jevndøgn kl. 15.00.

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

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

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

Overdekning

§4.2.5. Innenfor o_FRI1-1, o_FRI2-1 og o_GR4 skal det være en overdekning på 1 meter for beplantning og drift.

§ 5
Rekkefølge bestemmelser

§5.1. Rammetillatelse

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

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

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

§5.2. Igangsettingstillatelse

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

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

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

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

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

§5.2.5. Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgene tiltak være ferdig opparbeidet:
- Regulert gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglverksvei til Marviksveien, med tilliggende krysninger, samt busslommer på strekningen.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være skiltet enveiskjørt mot øst. Myke trafikanter skal prioriteres i utforming av teknisk plan for området.

§5.2.6. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:
- Kryss Idunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for eiendommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
- Kryss Østre Ringvei/Bispegra
- Oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
- Ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadionveien/Nye Teglverksvei.
- Oppgradering av Kongsgård alle

§5.2.7. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak som nevnt i områderegulering for Marviksletta være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:
- Prestebekken på nordøstsiden fra E18 i nord til Bo_F
- o_Park
- Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene

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

§5.2.9. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor delområde 1 og 2 skal trafikkanalyse for Marviksletta oppdateres

§5.3. Brukstillatelse

§5.3.1. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i et delområde skal tilstøtende del av vei/gate med tilhørende anlegg samt nødvendig VA-anlegg være opparbeidet ihht. godkjente tekniske planer. Er det i den tekniske planen gjort rede for byggetrinn innenfor delområdet kan en utbygging i tråd med dette tillates.

§5.3.2. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal støysikringstiltak i hht. §5.2.1 være gjennomført.

§5.3.3. Før det gis brukstillatelse til første nye boenhet skal følgende være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, men midlertidighet i hht. §1.10 tillates.

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

Delområde 5	o_TORG1A og o_GR5
Delområde 6	o_FRI6-1

§5.3.4. Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
- Tiltak i kryss Stadionveien/Østre Ringvei til kryss Stadionveien/Industrigata.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt mot øst, med utbedringer av regulerte offentlig veiformål på samme strekning.
- For delområde 5: o_Torg 1A
- For delområde 3: o_Torg 1B

§5.3.5. Støytiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i støyrapport (datert 17.01.15) utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen for Marviksletta, og utfyllende støyanalyse for hvert tiltak:
- Støytiltak vest for Østre Ringvei skal være sikret gjennomført før det gis brukstillatelse til mer enn 50.000 m2 og være gjennomført før det gis brukstillatelse til mer enn 80.000 m2. Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen.
- Støytiltak langs Nye Teglverksvei mellom Marviksveien og Stadionveien skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til utbygging av delområdene 2, 3, 5 og 6.

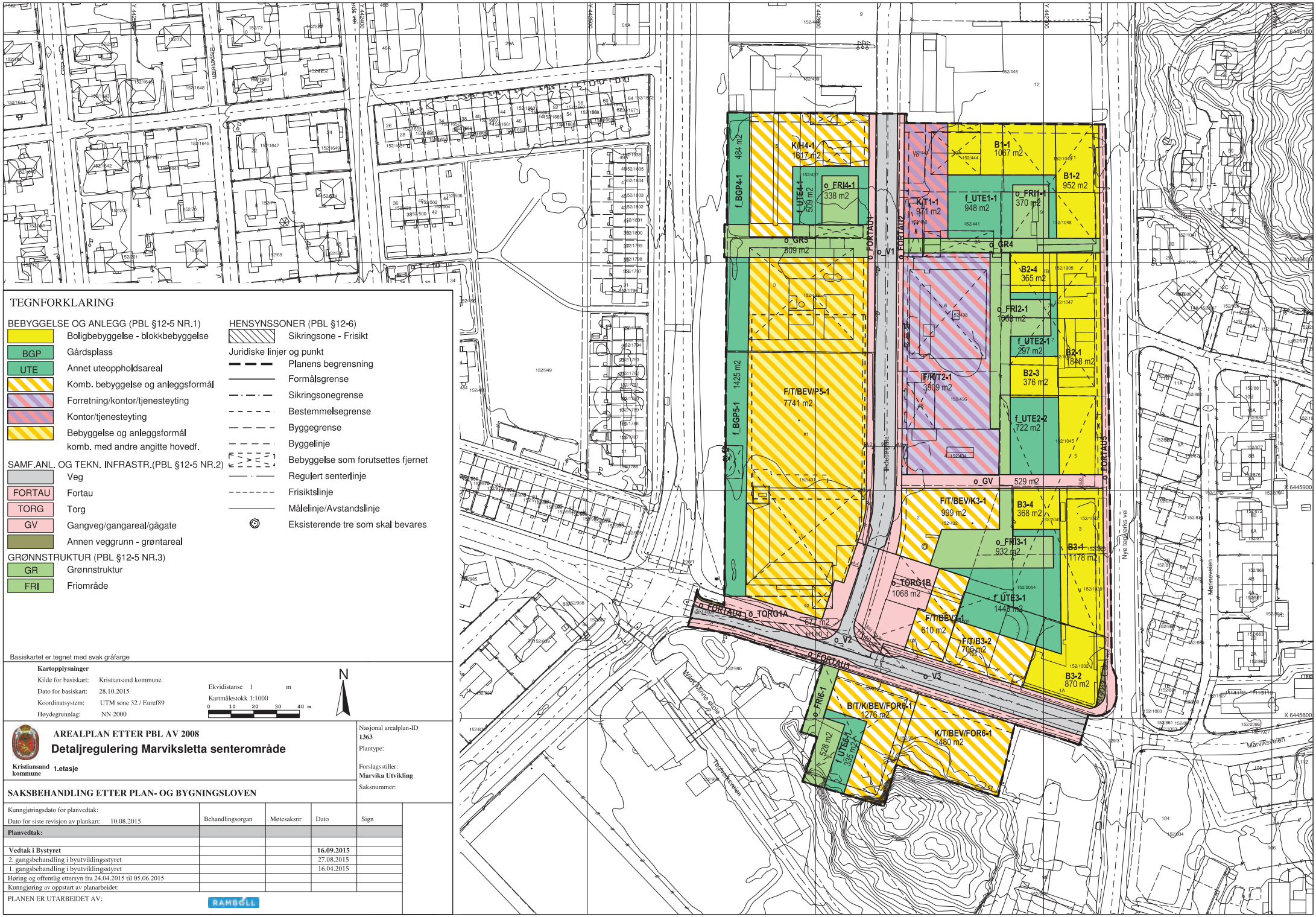
§5.3.6. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i delområde 1 og 2 skal tiltakene som sikrer et forsvarlig fartsnivå og trygge krysningspunkt være gjennomført i tråd med godkjente tekniske planer.

Teknisk justering §5.3.5, 26.04.2018

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

Plan- og bygningssjefen.

Endring av bestemmelsene godkjent av bystyret den 29.10.2025 i sak 98/25



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- BGP — Gårdsplass
- UTE — Annet uteoppholdsareal
- Komb. bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål komb. med andre angitte hovedf.

SAMF.ANL. OG TEKN. INFRASTR.(PBL §12-5 NR.2)

- Veg
- FORTAU — Fortau
- TORG — Torg
- GV — Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- GR — Grønnstruktur
- FRI — Friområde

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Eksisterende tre som skal bevares

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Kristiansand kommune
Dato for basiskart:	28.10.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering Marviksletta senterområde

Kristiansand kommune **1.etasje**

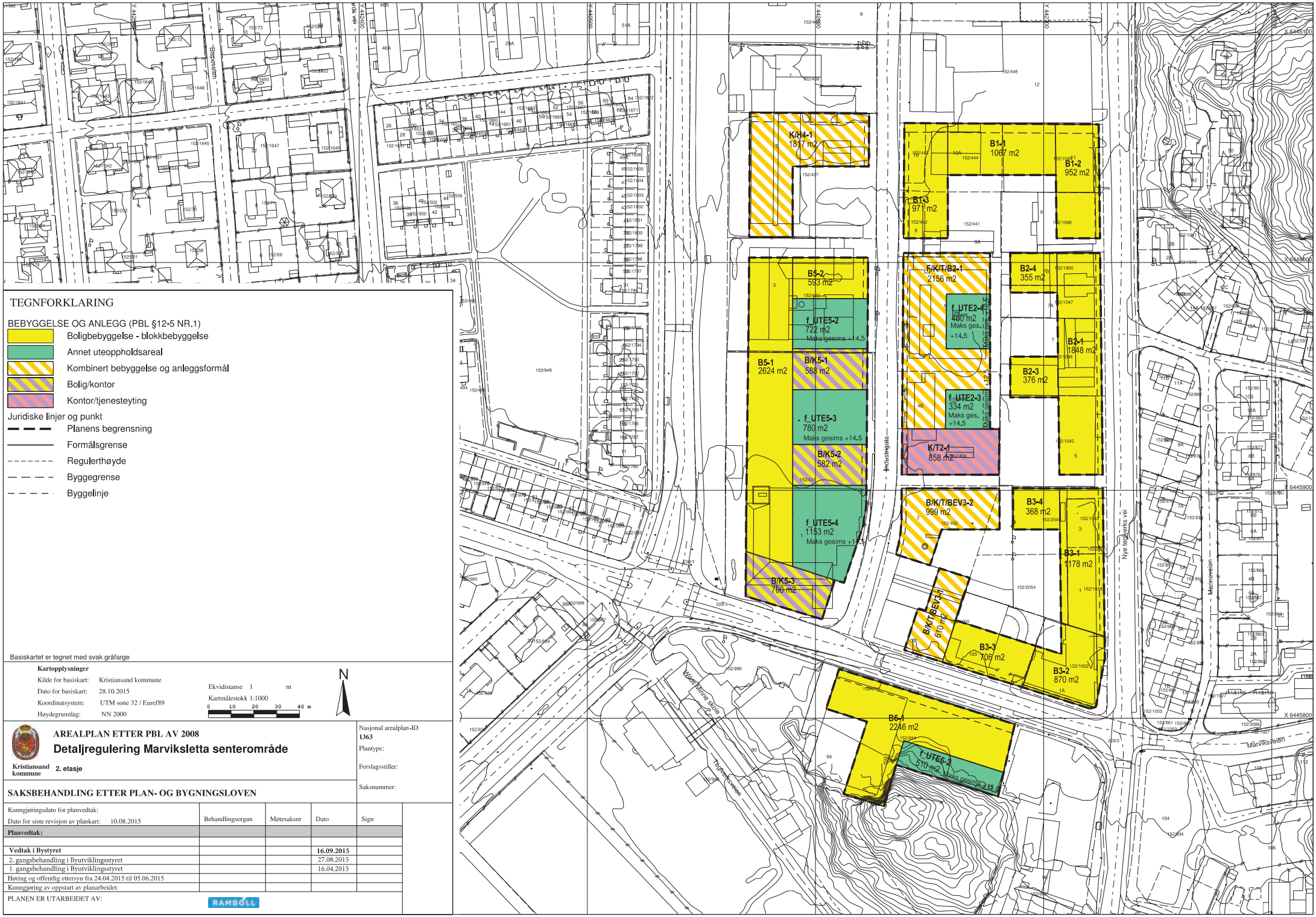
Nasjonal arealplan-ID
1363
Plantype:
Forslagsstiller:
Marvika Utvikling
Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart: 10.08.2015

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak i Bystyret			**16.09.2015**	
2. gangsbehandling i byutviklingsstyret			27.08.2015	
1. gangsbehandling i byutviklingsstyret			16.04.2015	
Høring og offentlig ettersyn fra 24.04.2015 til 05.06.2015				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: RAMBØLL



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Annet uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/kontor
- Kontor/tjenesteyting

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Reguleringshøyde
- Byggegrense
- Byggelinje

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Kristiansand kommune
Dato for basiskart:	28.10.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering Marviksletta senterområde

2. etasje

Nasjonal arealplan-ID
1363

Plantype:

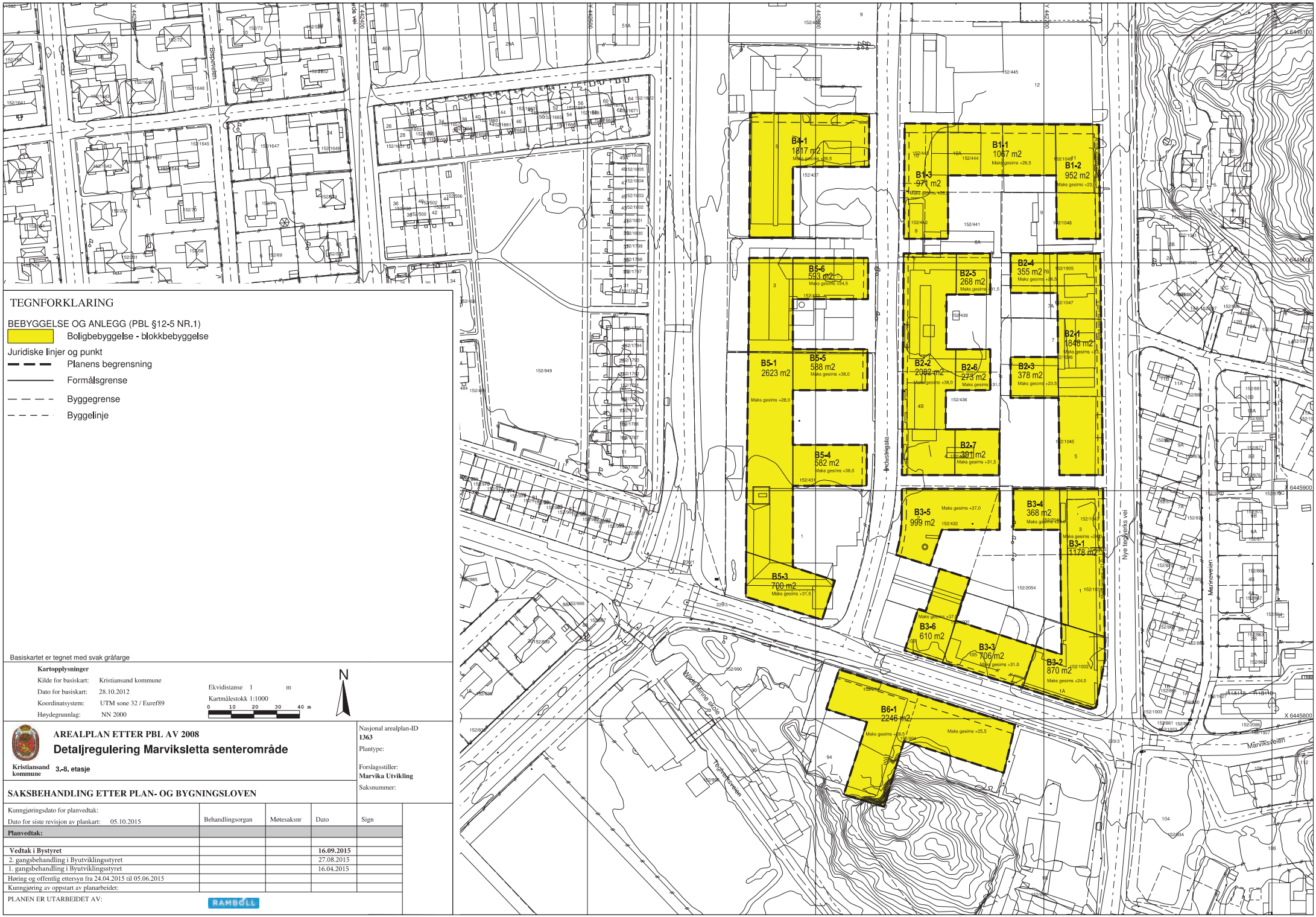
Forslagsstiller:

Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: / Dato for siste revisjon av plankart: 10.08.2015	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak i Bystyret			**16.09.2015**	
2. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			27.08.2015	
1. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			16.04.2015	
Høring og offentlig ettersyn fra 24.04.2015 til 05.06.2015				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: RAMBØLL



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Kristiansand kommune
Dato for basiskart:	28.10.2012
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering Marviksletta senterområde

Kristiansand kommune 3.-8. etasje

Nasjonal arealplan-ID
1363

Plantype:

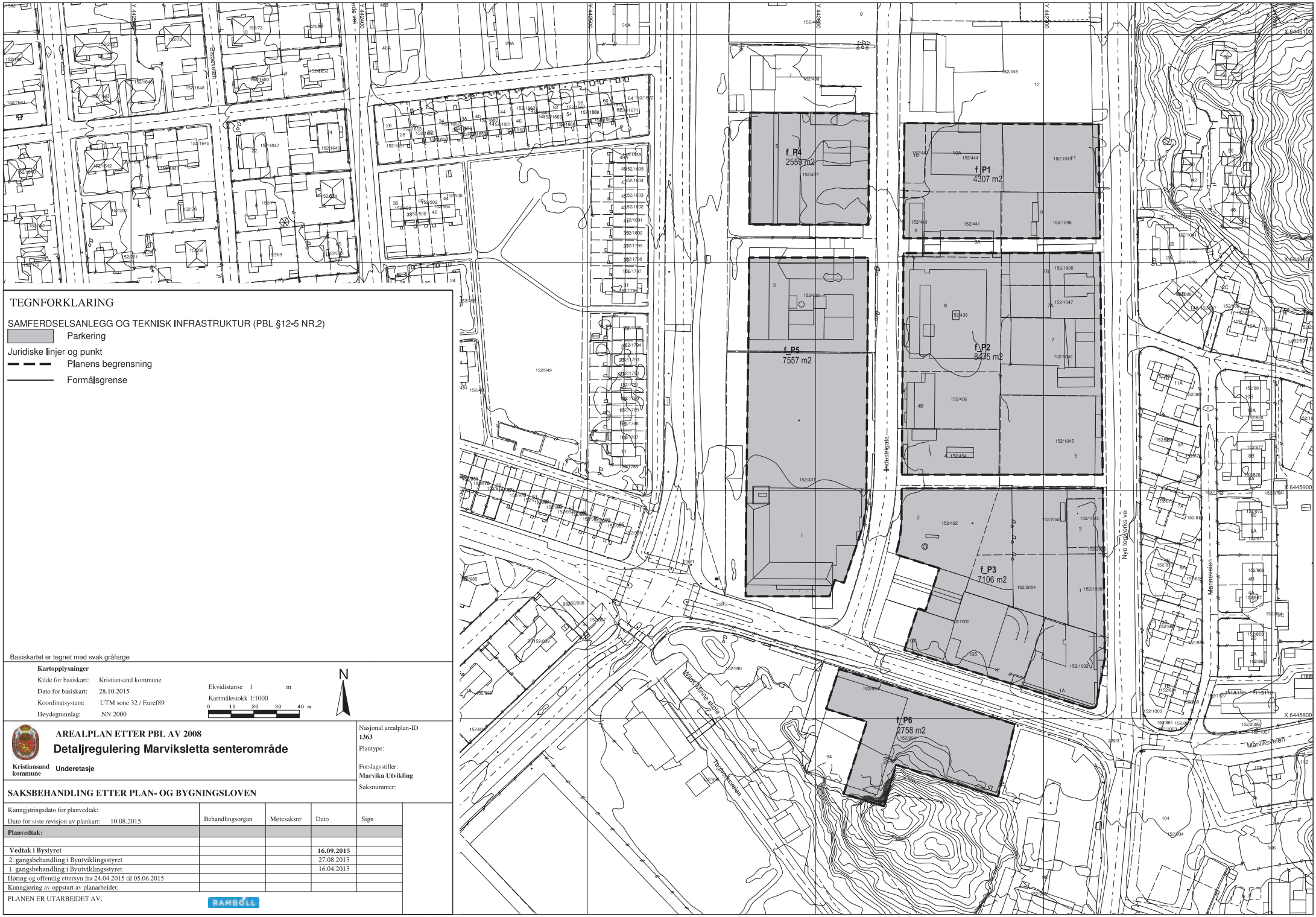
Forslagsstiller:
Marvika Utvikling

Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: / Dato for siste revisjon av plankart: 05.10.2015	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak i Bystyret			**16.09.2015**	
2. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			27.08.2015	
1. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			16.04.2015	
Høring og offentlig ettersyn fra 24.04.2015 til 05.06.2015				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: RAMBØLL



TEGNFORKLARING

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

Parkering

Juridiske linjer og punkt

Planens begrensning

Formålsgrense

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Kristiansand kommune
Dato for basiskart:	28.10.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering Marviksletta senterområde

Underetasje

Nasjonal arealplan-ID
1363

Plantype:

Forslagsstiller:
Marvika Utvikling

Saksnummer:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: / Dato for siste revisjon av plankart: 10.08.2015	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:				
Vedtak i Bystyret			**16.09.2015**	
2. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			27.08.2015	
1. gangsbehandling i Byutviklingsstyret			16.04.2015	
Høring og offentlig ettersyn fra 24.04.2015 til 05.06.2015				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: RAMBØLL

Marviksveien 99

Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 93 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min 1.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marvikskrysset Linje 15	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 3.6 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	4 min 0.4 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Kuholmen barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Marvika Torv	1 min
Rema 1000 Lund	1 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Lund	1 min
Lillemarkens Vinmonopol	7 min

SPORT

Starthallen normalhall	1 min
Wilds Minne skole	2 min
Fresh Fitness Lund	2 min
CrossFit Kristiansand	3 min

«Fint sted for barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

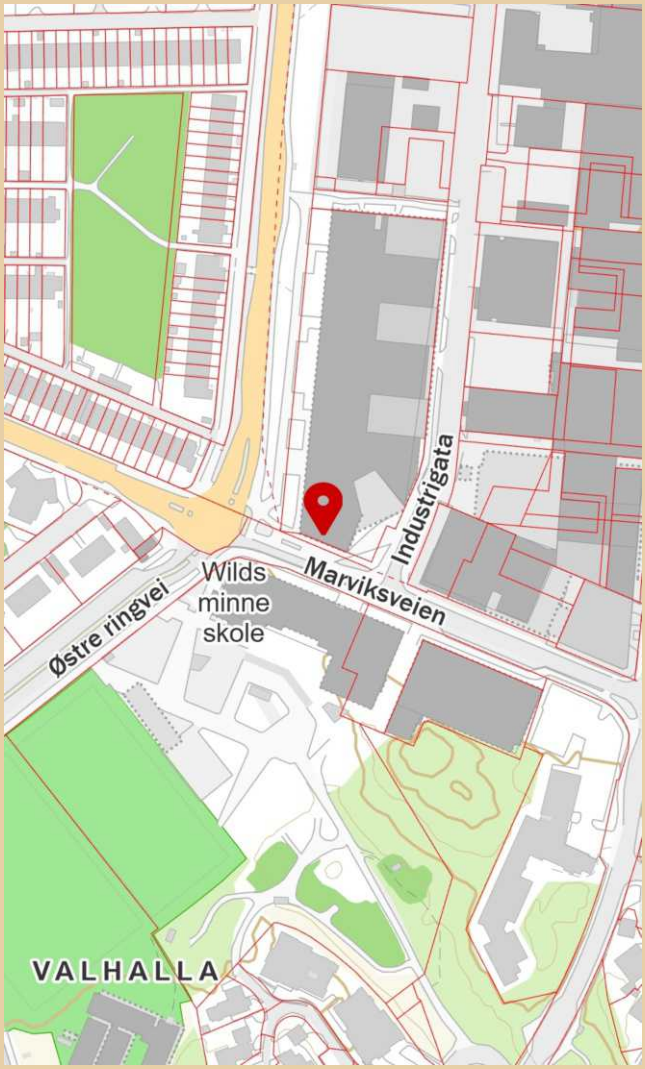
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marviksveien 99, 4632 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 431, Snr. 154, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
