

LUND

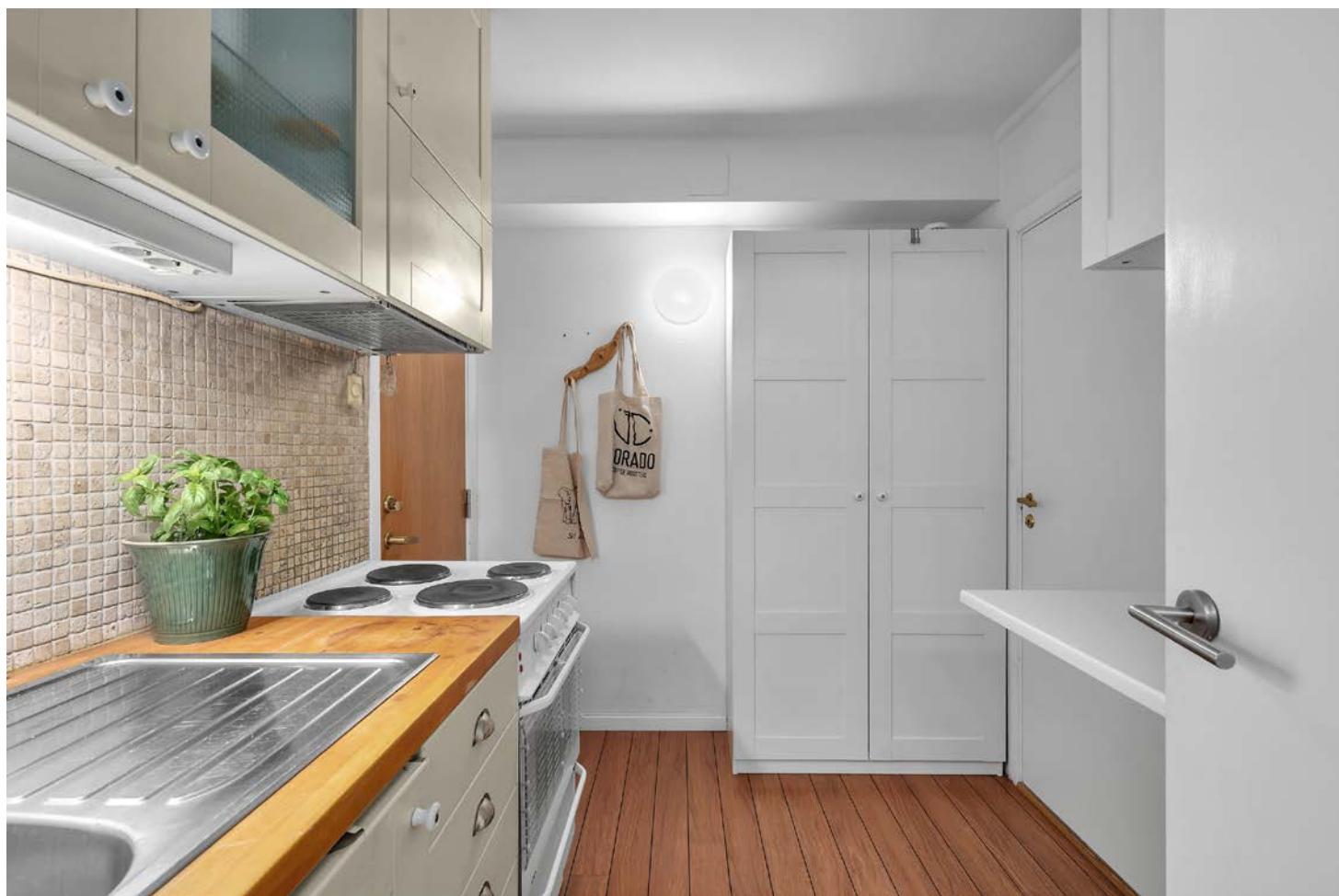
MARVIKSVEIEN 9, 4631 KRISTIANSAND S

Flott 1-roms andelsleilighet | Nydelig utsikt | Heis | Populær beliggenhet med gangavstand til alt!



Prisantydning: 1 350 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Marviksveien 9.

En flott 1-roms andelsleilighet med sentral og meget populær beliggenhet på Lund. Her har du gangavstand til de fleste fasiliteter i Kristiansand! Leiligheten byr på en nydelig utsikt mot byen. Det er heis i bygget.

Leiligheten inneholder: stue, kjøkken, bad, entré og bod i kjeller.

Kort vei til UiA, flere videregående skoler, treningssentre og Sør Arena. Det er også korte avstander til turterreng og badevann i Jegersberg samt kort vei til Populære bertesbukta. Her bor man tett på bylivet, uten at man sjeneres av dette. Her har man nærhet til alt man skulle trenge i hverdagen som butikker, restauranter, utesteder og ikke minst populære bystranda og Fiskebrygga for deilige sommerdager.

Adresse	Marviksveien 9
Prisantydning	1 350 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	1 554 834,-
Fellesgjeld	189 638,-
Felleskostnader	Kr 3 234,-
BRA-i/BRA Total	23/24 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1960
Tomt	965.8 kvm

Kontaktperson i Exbo

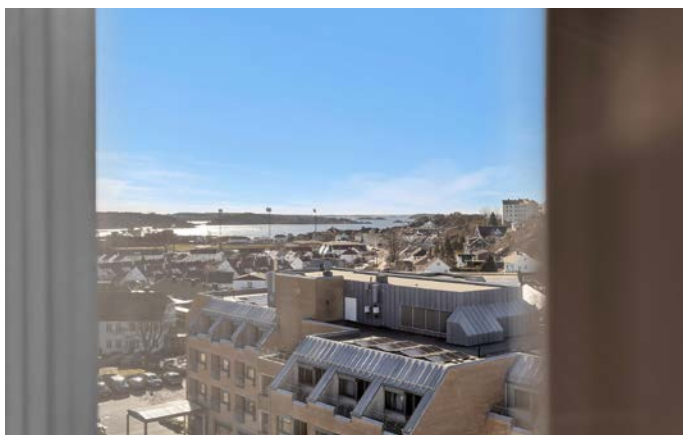
Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 71 Boligkjøperforsikring
- 73 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 23 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 kvm. 8. etasje

BRA-i: 23 kvm.

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

965.8 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Lund med gangavstand til sentrum og de fasilitetene dette byr på. Her har man nærhet til alt man skulle trenge i hverdagen som butikker, restauranter, utesteder og ikke minst populære bystranda og Fiskebrygga for deilige sommerdager.

Kort vei til UiA, flere videregående skoler, treningssentre og Sør Arena. Det er også korte avstander til turterreng og badevann i Jegersberg samt kort vei til Populære bertesbukta. Her bor man tett på bylivet, uten at man sjeneres av dette.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Kjetil Gumpen Myran

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Julian Molvik Ommundsen

Innhold

- 8. etasje: stue, kjøkken, bad og entré.
- Kjeller: bod.

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

Det er i tillegg følgende felles fasiliteter for beboere i blokka:

- Felles balkong i hver etasje.
- I hver etasje er det et felles oppbevaringsrom med et eget skap.
- Fellesvaskeri.
- Det er en tørkebalkong ute i heis-/trappegangen (mot bakgården).

Standard

UTVENDIG

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.

Inngangsdør til leiligheten er utført som en slett dør med overflate i trestruktur.

INNVEDIG

Innvedig er det gulv av laminat (stue). Kjøkken/entre, tre gulv med elastiske fuger mellom bord. Veggene har Strie. Himling er malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Innvedig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt betonghimling. Gulvsluk i stål med klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da tilkomst til aktuelle områder er begrenset av tilstøtende konstruksjoner og installasjoner.

KJØKKEN

Eldre kjøkken, med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Flislagt vegg over benk, samt frittstående komfyr. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og enkel standard. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvedige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og nyere koblinger i plast under vask. Boligen er ventilert med én sentral tilluftsventil, samt avtrekk fra bad. I tillegg er det registrert naturlig ventil i yttervegg. Det er installert nyere varmtvannsbereeder (OSO), montert i desember 2025 som følge av lekkasje i

tidligere bereder. Dokumentasjon på installasjon foreligger. Berederen er veggmontert og tilkoblet synlig røranlegg. Det elektriske anlegget har hovedsakelig eldre utførelse med sikringskap utstyrt med skrusikringer. Det er installert nyere AMS-måler.

LOVLIGHET

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

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet fra Telia ihht selger.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det er gratis parkering flere steder i nærområdet.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP588166

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte

boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 800,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Utleie: må søkes om til styret i borettslaget.
- Dyrehold er ikke tillatt.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget: Det er på generelt grunnlag vanskelig å fastsette konkrete tidspunkter for når ulike vedlikeholdsoppgaver bør eller må gjennomføres. Etter styrets vurdering er det imidlertid rimelig å forvente at enkelte tiltak vil kunne bli nødvendige i løpet av de nærmeste årene. På siste styremøte ble følgende saker diskutert som aktuelle temaer til kommende generalforsamling:

- Installasjon av sikkerhetskameraer: det vurderes å installere overvåkningskameraer i fellesarealene for å redusere risiko for tyveri, hærverk og innbrudd.
- Bytte av dører som ikke tilfredsstiller sikkerhetskrav: styret jobber med et prosjekt for å innhente tilbud på utskifting av alle dører – både fellesdører og inngangsdører til leiligheter – som per i dag ikke oppfyller gjeldende sikkerhetsstandarder.
- Digital hovedinngangsdør: styret vurderer muligheten for å erstatte dagens hoveddør med en mer moderne, digital løsning. Dette kan inkludere bruk av kodebrikker

eller lignende systemer. Temaet skal diskuteres nærmere med beboerne i generalforsamlingen.

- Videreføring av vaktmesteravtale: det vil bli tatt stilling til eventuell videreføring eller endringer i arbeidskontrakten med dagens vaktmester.

- Vedlikehold av fasadene: styret ønsker å se nærmere på behovet og mulighetene for fasadevedlikehold, og vurderer å igangsette nødvendige tiltak i tiden fremover.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Det er usikkert om selger har tegnet abonnement med norgespris. Kjøper overtar derfor ansvar dersom det er tegnet abonnement med bindingstid.

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon inngår i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader 1 470

Vedlikehold 100

Avdrag felleslån 562

Renter felleslån 643

Kabel TV/internett 459

Driftskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, renhold fellesareal, forsikring, vedlikehold/serviceavtaler og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3234

Andel Fellesgjeld

Kr 189 638

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Lån 1:

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 13.04.2026: 12 326 520
Andel av saldo: 189 639
Første termin: 30.06.2015Første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2044)

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

Andel fellesformue

Kr 12 434

Andel fellesformue dato

13.04.2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Marvikv 9 Borettslaget

Organisasjonsnummer

953031884

Andelsnummer

52

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 898 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 52 i Marvikv 9 Borettslaget med orgnr. 953031884

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/898:

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

13.10.1992 - Dokumentnr: 11386 - Rettighet
Rettighetshaver: Espebu Kjell
Født: 21/12-1947
Rettighetshaver: Rogstad Th Eftf Kjell Espebu
Org.nr: 953 079 976
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG LEIE KR 23.688,-
REGULERING AV LEIEN
LEIETID: 5 ÅR
RETT TIL FORNYELSE
FREMLEIE IKKE TILLATT UTEN UTLEIERS
SAMTYKKE
RETT TIL PANTSETTELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:898 F

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

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

06.06.2006 - Dokumentnr: 11830 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Marviksveien 9, datert 07.10.1961.

Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring datert 19.08.2018 og for bruksendring datert 06.03.2019 i Marviksveien 9.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan Marviksveien 13, Hybelhus, vedtatt: 08.03.55.

Eiendommen ligger også under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: bolig.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000,00 (Prisantydning)
189 638,00 (Andel av fellesgjeld)
1 539 638,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
15 196,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 359 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 365 196,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,7% inkl. mva (minimum kr. 34 900).

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgesbyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]], - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

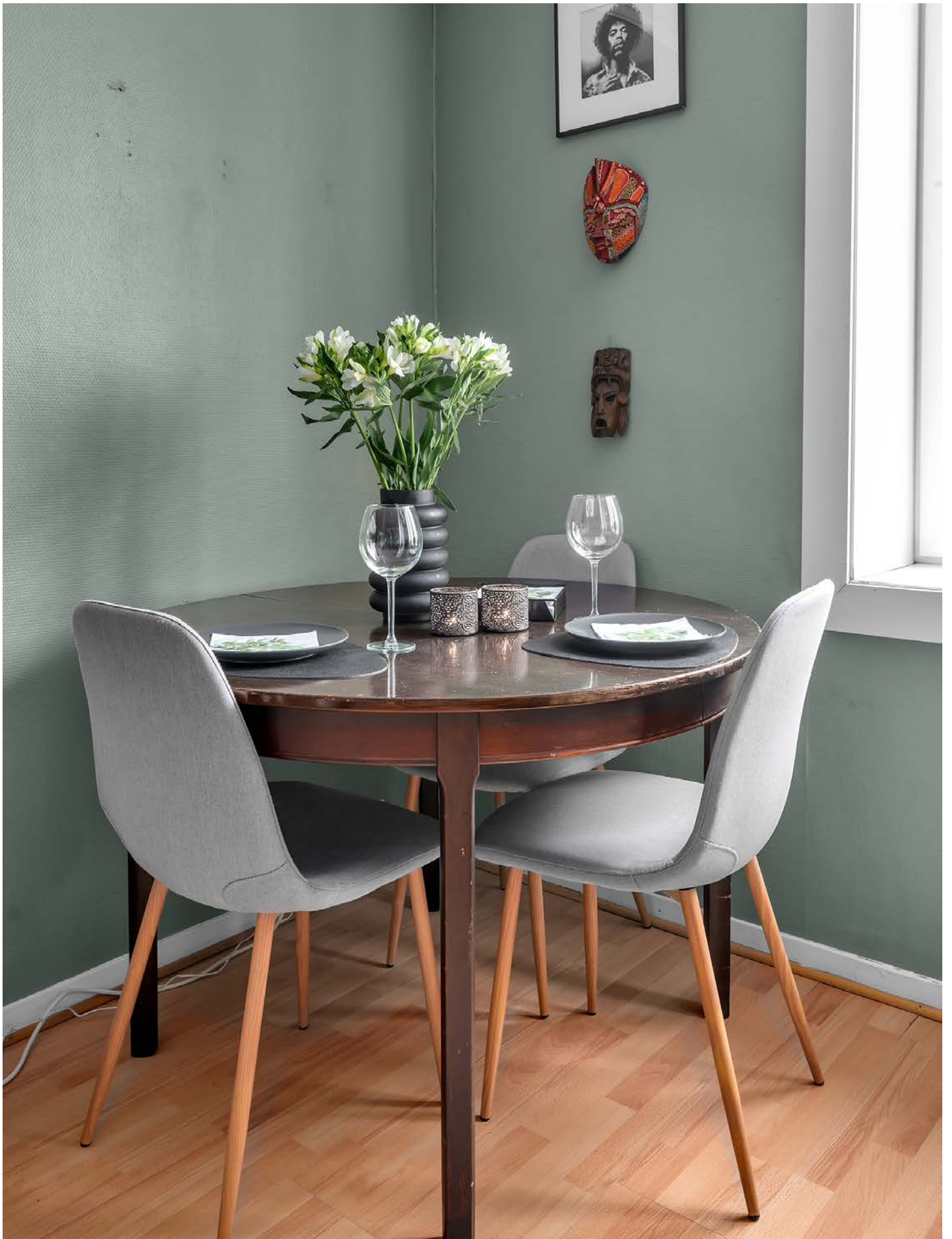
Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

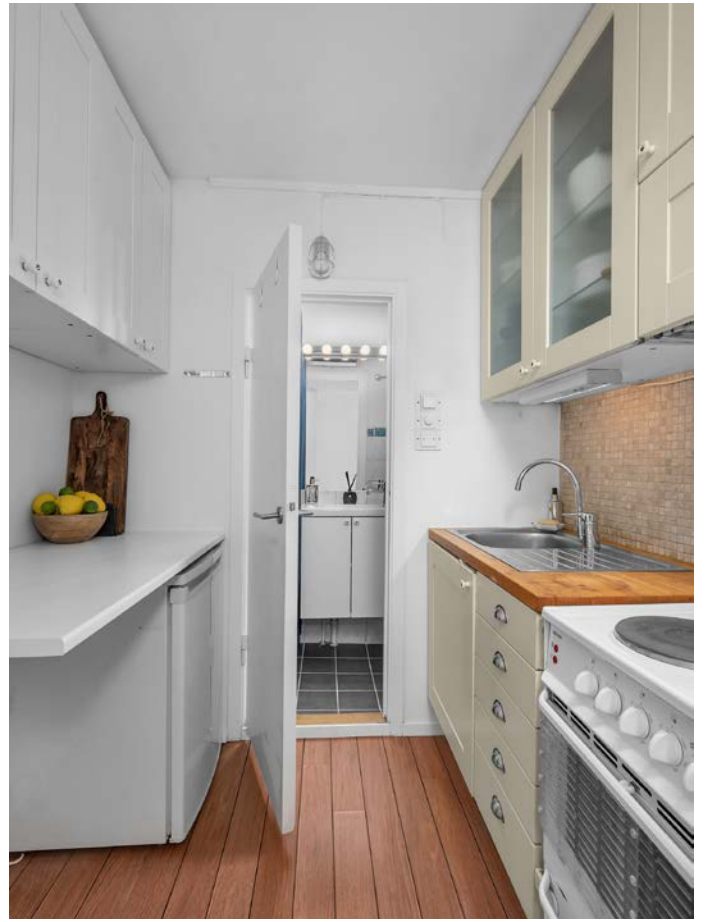
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

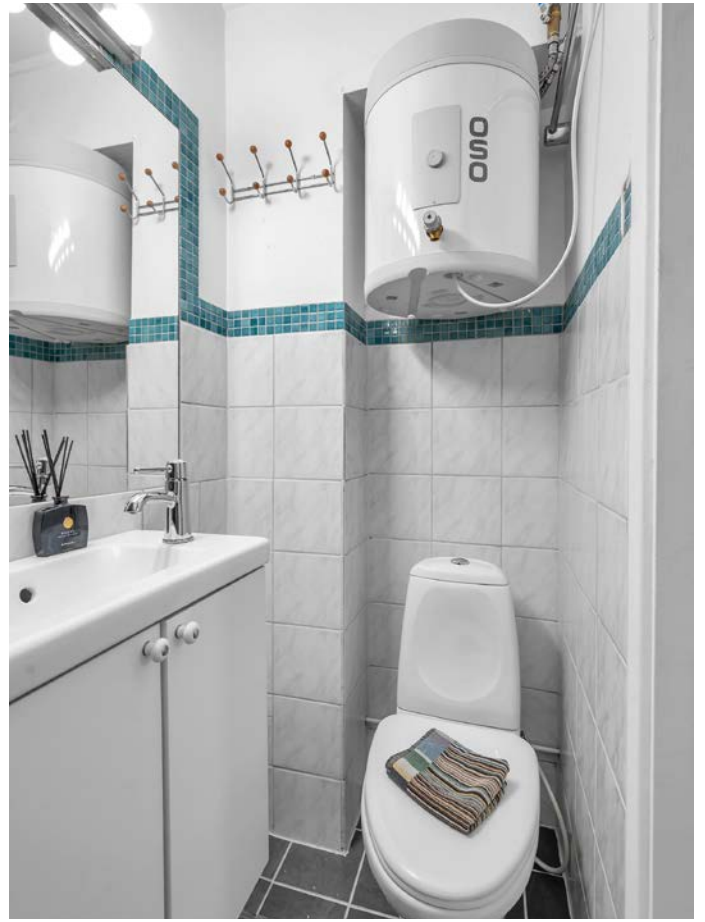
Salgsoppgavedato

23.04.2026

















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260076	
Selger 1 navn	
Julian Molvik Ommundsen	
Gateadresse	
Marviksveien 9	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260076

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

Ser ut som det er noe mugg på silikonfuget mellom flisene og veggen under vasken. Har fått bort noe med klor, men noe gjenstår.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny varmtvannsbereider ble installert i desember 2025 av Comfort rørlegger, grunnet lekkasje i den gamle.

Arbeid utført av

Comfort Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det er en feil med en lyspære på kjøkkenet, det var slik da jeg flyttet inn.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julian Molvik	630d8a54970b47dc5d40	07.04.2026	Signer authenticated by
Ommundsen	9cc391e869d684e32e0b	18:33:02 UTC	One time code

Document reference: 1001260076

- 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>

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Marviksveien 9, 4631 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 898

Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 22729-1007

Referansenummer: HN4581

Foretak: GUMPENS BYGG AS

Takstingenør: Kjetil Gumpen Myran



Medlem av



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



Kjetil Gumpen Myran
Uavhengig Takstingeniør
Post@gumpenbygg.com
416 07 301

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med gjennomgående enkel standard, med flere bygningsdeler og installasjoner av eldre dato. Overflater og tekniske installasjoner bærer preg av alder og slitasje.

Bad og rørinstallasjoner fremstår som eldre løsninger med begrenset dokumentasjon.

Det må påregnes behov for oppgraderinger, basert på alder, slitasje og dagens tekniske tilstand.

Rapporten omfatter kun leilighetens innvendige forhold, samt synlige og tilgjengelige deler som naturlig betjenes fra bruksenheten, herunder vinduer og ytterdør.

Felles bygningsdeler, herunder tak, fasader, bærekonstruksjoner og tekniske installasjoner, er ikke vurdert.

Vinduer og ytterdør anses å være en del av byggets felles bygningsmasse.

Vedlikeholdsansvar kan variere og bør avklares mot borettslagets/sameiets vedtekter.

Interessenter oppfordres til å innhente opplysninger om disse forholdene, herunder vedlikehold og eventuelle vedlikeholdsplaner, fra styret eller forretningsfører.

Andelseilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass. Inngangsdør til leiligheten er utført som en slett dør med overflate i trestruktur.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat (stue). Kjøkken/entre, tre gulv med elastiske fuger mellom bord. Veggene har Strie. Himling er malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt betonghimling. Gulvsluk i stål med klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke utført da tilkomst til aktuelle områder er begrenset av tilstøtende konstruksjoner og installasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkken, med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt vegg over benk, samt frittstående komfyr. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje og enkel standard.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og nyere koblinger i plast under vask.

Boligen er ventilert med én sentral tilluftsventil, samt avtrekk fra bad.

I tillegg er det registrert naturlig ventil i yttervegg.

Det er installert nyere varmtvannsbereder (OSO), montert i desember 2025 som følge av lekkasje i tidligere bereder.

Dokumentasjon på installasjon foreligger. Berederen er veggmontert og tilkoblet synlig røranlegg.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig eldre utførelse med sikringskap utstyrt med skrusikringer.

Det er installert nyere AMS-måler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

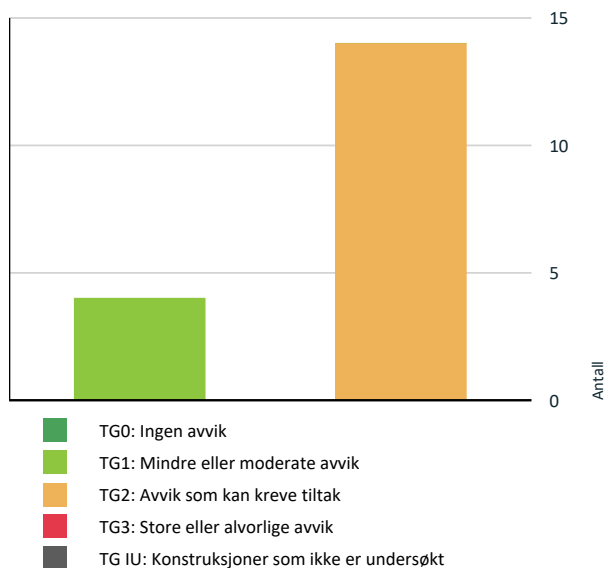
[Gå til side](#)

Andelseilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1960

UTVENDIG

📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer. 3-lags glass.
Vinduene fremstår som av nyere dato og i hovedsak i god stand, med unntak av registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leiligheten er utført som en slett dør med overflate i trestruktur.
Døren fremstår med en lett konstruksjon og tradisjonelle beslag.
Det er ikke registrert synlig merking eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter brann- og lydklassifisering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at døren tilfredsstiller krav til brann- og lydklassifisering mot fellesareal.
Dørens utførelse kan indikere at kravene ikke er oppfylt, men dette er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes. Ved utskifting bør det monteres brann- og lydklassifisert dør i henhold til gjeldende krav

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat (stue). Kjøkken/entre tre gulv med elastiske fuger mellom bord. Veggene har Strie. Himling er malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert åpne skjøter og stedvis slitasje/skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskifting av gulv.



📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt høydeforskjell på opptil 9mm gjennom hele rommet.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Badet er av liten størrelse med dusjsone plassert nær døråpning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i terskel, med målinger opp mot høyt nivå.
Tilstøtende gulvflater utenfor våtrom viser normale verdier, noe som indikerer en lokal fuktpåvirkning ved terskel.
Forholdet vurderes å være knyttet til fuktbelastning fra dusjsone.
Dørblad har tidligere skader, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i dette. Eksisterende dusjløsning fremstår med begrenset avskjerming mot dør.

Konsekvens/tiltak

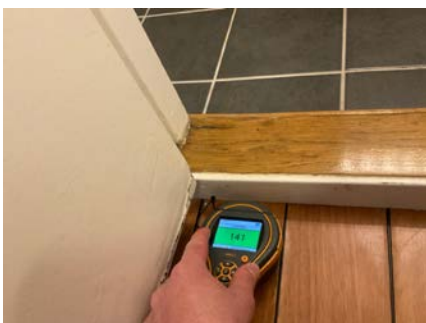
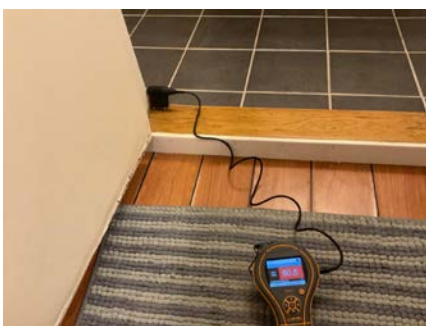
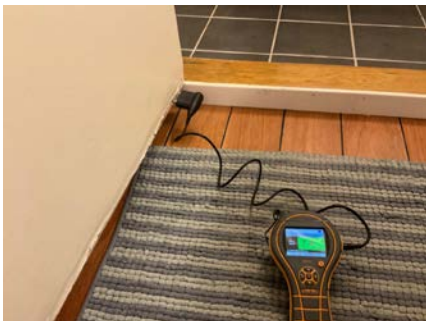
- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det anbefales å:

- Sørge for bedre avskjerming av dusjsone
- Etablere dusjforheng som går helt ned til gulv
- Vurdere løsning med dusjstang som avgrenser mot dør, (f.eks. vinkel-/svingløsning)
- Følge med på utviklingen
- Påregne utskifting av dør som følge av registrerte skader

Det kan ikke utelukkes behov for utbedring av terskel eller tilstøtende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TC 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige forhold fremstår i hovedsak med normal slitasje og brukspreg, uten registrerte forhold som tilsier behov for tiltak utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte overflater på gulv og vegger, og med synlige rørføringer. Utførelse og materialvalg tilsier at badet er av eldre dato.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter når badet er oppført eller hvilken byggt teknisk forskrift som er lagt til grunn. Vurderinger er derfor basert på visuelle observasjoner.

På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte avvik, må det påregnes behov for oppgradering av badet.

8. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

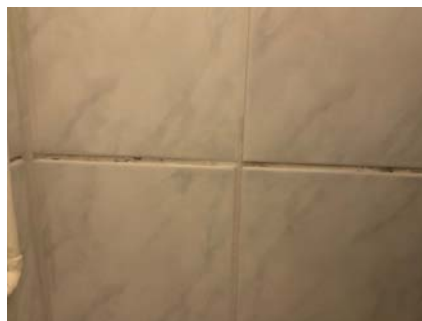
Veggene har fliser og malte plater.
Taket er malt betonghimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
 - Utbedre eller skifte fliser med sprekker og bom, samt reparere fuger
 - Kontrollere og utbedre områder med tegn til fuktpåvirkning
 - Sørge for bruk av fuktbestandige materialer i våtzone, herunder vurdere utskifting/beskyttelse av dør/vindu
 - Vurdere behov for oppgradering av våtrommet ved samlet slitasje



Sprekk i fuger



Riss/sprekk i flis

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging/mørke partier i fuger ved gulv på badet, som kan være forenlig med tidligere forekomst av mugg/sopp. Eier opplyser at forholdet er rengjort med klor. Det kan ikke verifiseres om årsaken til forholdet er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tilbakevendende misfarging bør det foretas nærmere undersøkelser for å avklare eventuell fuktproblematikk og behov for utbedring.

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk i stål med klemring.
Sluket er synlig og tilgjengelig for inspeksjon.
Utførelse fremstår som eldre løsning, typisk for bad fra tidligere byggeperioder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilkobling til tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke noe synlig membranløsning i sluken, ukjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



8. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom med mekanisk avtrekk er avhengig av tilstrekkelig tilluft for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

8. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilkomst til aktuelle områder er begrenset av tilstøtende konstruksjoner og installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk med egnet måleinstrument på tilgjengelige overflater. Det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv.

Forholdet vurderes å kunne være relatert til fukt i overflatesjiktet som følge av normalt bruk.

Fuktsøk i himling/vegg på bad har gitt unormale forhøyende fuktindikasjoner, mens øvrige kontrollerte områder ikke ga utslag som indikerer unormale fuktverdier.

Det bemerkes at fuktsøk er utført overfladisk, og at skjulte konstruksjoner ikke er kontrollert. Årsak og omfang av de registrerte fuktindikasjonene er ikke nærmere undersøkt, og det kan ikke utelukkes fukt i underliggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er utført overfladisk fuktsøk med registrerte moderate utslag i dusjsonens vegger og himling, mens det er registrert høyere utslag i himling og øvre veggflater utenfor dusjsonen. Det er samtidig observert avskalling og bobling i maling. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, men årsak og omfang er ikke avklart.

Utført fuktsøk er indikative og må ikke anses som dokumentasjon på faktisk skadeomfang.

Forholdet er ikke begrenset til direkte dusjutsatt område, og kan være relatert til kondens, ventilasjonsforhold, påvirkning fra overliggende konstruksjon eller installasjoner.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje under befaringstidspunktet.

Fuktsøk er indikative og begrenset til overflatesjiktet. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og det kan ikke utelukkes fukt i underliggende konstruksjon.

Fuktsøket gir ikke grunnlag for å fastslå skadeomfang eller årsak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Dersom forholdet ikke følges opp, kan det medføre økt risiko for fuktpåvirkning og eventuell skadeutvikling i konstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Videre undersøkelser kan være begrenset av tilgjengelighet, og kontroll av tilstøtende og/eller overliggende arealer kan være nødvendig. Skadeomfang og årsak er ikke avklart.

Det anbefales at videre undersøkelser utføres av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og omfang.



Fuktsøk viser forhøyet utslag

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken, med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Flislagt vegg over benk, samt frittstående komfyr. Innredningen fremstår med normal brukslitasje og enkel standard.

Det er ikke registrert komfyrvakt, og det anbefales å montere dette som et brannsikkerhetstiltak for å redusere risiko for komfyrrelatert brann. Det er ikke avklart om det er installert vannstoppventil (Aqua stop), da tilkomst/oversikt under kjøkkenbenk er begrenset. Det anbefales å etablere slik løsning dersom dette ikke foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med synlig brukslitasje og enkel standard.

Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men det må påregnes behov for oppgradering.

Sikre tilfredsstillende ventilasjon.



Bruksmerker må forventes, merker i benkeplate

Tilstandsrapport



slitasje på skapdør

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

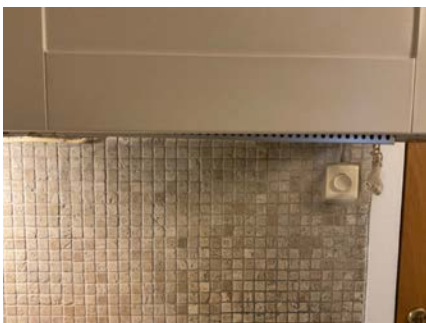
- Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, som kun resirkulerer luften og ikke gir reell luftutskiftning. Ventilasjonsforholdene påvirkes også av avtrekk fra bad, noe som kan gi redusert luftstrøm på kjøkkenet ved begrenset tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft til kjøkkenet, samt vurdere ventilasjonsløsningen nærmere for å oppnå bedre luftutskiftning. Ventilatoren bør ettersees og festes tilfredsstillende.



Ventilator er litt løst i det ene hjørnet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Røranlegget fremstår med alder og slitasje, og det er registrert tegn til overflatekorrosjon på enkelte komponenter.

Det er registrert stoppeventil, men det er ikke avklart om denne stenger vannet til hele leiligheten. Hovedstoppekran kan være plassert i felles areal. Det anbefales at bruker gjør seg kjent med plassering og funksjon av hovedstoppekran.

Ved modernisering av røranlegget bør det etableres lett tilgjengelig avstengningsmulighet for hele leiligheten.

Funksjonstest av stoppeventiler er ikke utført, da eldre ventiler kan være utsatt for svikt ved betjening.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Begrenset tilkomst enkelte steder gir redusert kontrollmulighet. Kun synlige deler av røranlegget er kontrollert, skjulte føringer kan ha avvik som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales jevnlig kontroll av rør og koblinger.

Ved oppgradering av kjøkken eller våtrom bør røranlegget skiftes ut til dagens standard, herunder etablering av lekkasjesikring, vannstoppeventil og rør-i-rør system.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og nyere koblinger i plast under vask. Kun synlige deler av avløpsanlegget er kontrollert, og skjulte installasjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsrør og koblinger med tanke på alder og videre funksjon.

På bakgrunn av at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid, bør det påregnes vedlikehold og eventuell utskifting på sikt.

Ved oppgradering av kjøkken eller våtrom bør avløpsinstallasjonene skiftes ut.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med én sentral tilluftsventil, samt avtrekk fra bad. I tillegg er det registrert naturlig ventil i yttervegg.

Det er ikke foretatt målinger av luftmengder eller trykkforhold, og ventilasjonens kapasitet og balanse er derfor ikke nærmere kontrollert. Anlegget er plassert i felles areal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere, særlig med tanke på tilluft til kjøkken og våtrom, for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft til rommene. For eksempel kan etablering av luftespalte under dør bidra til bedre luftgjennomstrømning.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert nyere varmtvannsbereder (OSO), montert i desember 2025 som følge av lekkasje i tidligere bereder. Dokumentasjon på installasjon foreligger. Berederen er veggmontert og tilkoblet synlig røranlegg.

Berederen er plassert over toalett, og det er ikke registrert lekkasjesikring (oppsamlingskar eller avrenning til sluk). Løsningen kan medføre uheldige konsekvenser ved eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Det elektriske anlegget har hovedsakelig eldre utførelse med sikringskap utstyrt med skrusikringer. Det er installert nyere AMS-måler.

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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 sikringskap

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

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

Ja Det anbefales at det elektriske anlegget underlegges en utvidet elkontroll utført av autorisert elektroinstallatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler, avvik fra dagens forskriftskrav og behov for oppgraderinger.

På bakgrunn av anleggets alder, eldre sikringstype og usikkerhet knyttet til kursfortegnelse og tidligere utførte arbeider, anses en slik kontroll som hensiktsmessig for å ivareta sikkerhet og funksjon.

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det anbefales å kontrollere funksjon og batteri, samt vurdere utskifting til ny røykvarsler.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er ikke registrert slokkeutstyr (brannslukningsapparat) i leiligheten.

Det er montert røykvarslere i leiligheten. Det ble ikke registrert lys-/statusindikasjon under befaring, og funksjon er ikke kontrollert. Varsleren fremstår som eldre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

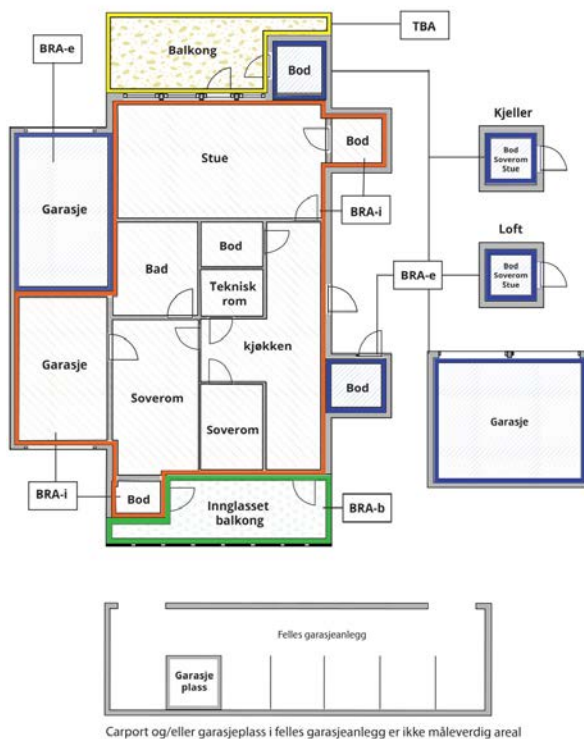
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	23			23	
Kjeller		1		1	
SUM	23	1			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré, kjøkken, bad, stue		
Kjeller		Bod i fellesareal	

Kommentar

Skap i felles bod i samme etasje har ett areal på 0,22m²

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: Ny varmtvannsbereder ble installert i desember 2025 av komfort rørlegger, grunnet lekkasje i den gamle (ifølge egenerklæring). Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Kjetil Gumpen Myran	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Marviksveien 9

Hjemmelshaver

Borettslaget Marvikveien 9

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9	953031884			Ommundsen Julian Molvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.10.1961	Ferdig attest	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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.

• Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 kun den aktuelle boenheten.

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 dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 bygningsakkyndig 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.

• 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.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

- 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](#)

Avgrensning av undersøkelsen – gjelder innvendige forhold

Undersøkelsen omfatter leilighetens innvendige forhold, samt synlige og tilgjengelige deler av vinduer og ytterdører som naturlig betjenes fra bruksenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, fasader, bærekonstruksjoner, fellesarealer og tekniske anlegg, er ikke vurdert og anses å være borettslagets/sameiets ansvar.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler i forbindelse med befaringen.

Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men det var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaring.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Overflater er vurdert visuelt, og kun avvik utover normal alders- og bruksslitasje er kommentert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige flater.

Det er i hovedsak ikke flyttet på møbler, tepper eller annet inventar, med mindre dette har vært nødvendig for å undersøke erfaringsmessig utsatte områder.

Branntekniske forhold, herunder brannskille mellom boenheter, er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Lukkede konstruksjoner og bygningsdeler er ikke undersøkt.

Der hulltaking ikke er utført, er det gjennomført fuktsøk og fuktmålinger med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte steder, særlig i våtrom.

Nabolagsprofil

Marviksveien 9 - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund kirke Linje 13, 15	1 min	0 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	15 min	1.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	18 min	1.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min	2.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min	11.5 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	8 min	0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	9 min	0.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	9 min	0.8 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	11 min	1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	9 min	0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min	0.8 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

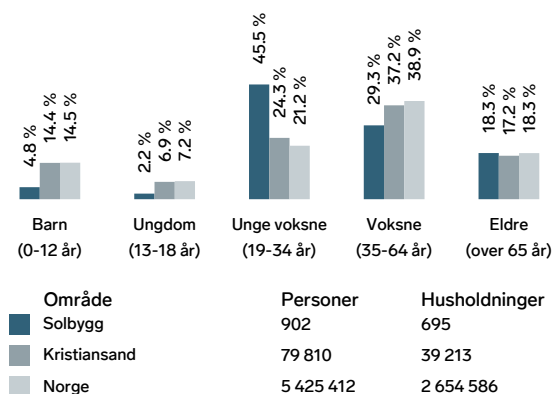
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	3 min	0.2 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min	0.6 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	11 min	1 km




Dagligvare

Spar Lund Torv	3 min
Coop Prix St. Olavsvei	3 min





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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

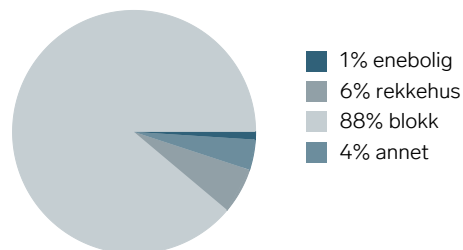
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

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

Boligmasse







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

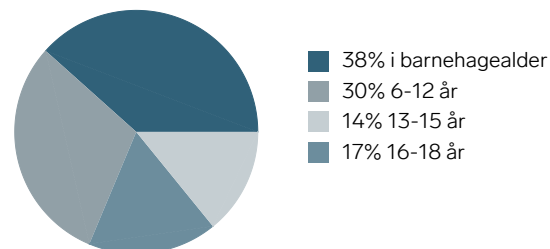
Sitat fra en lokalkjent



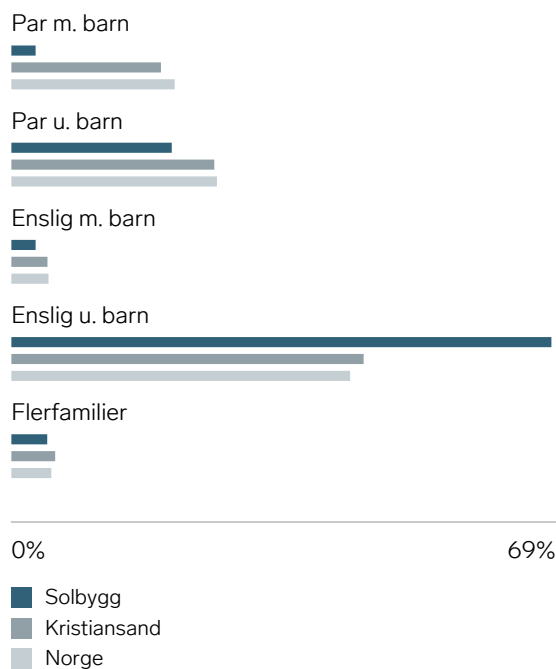
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 18 min 
-  Apotek 1 Lund 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

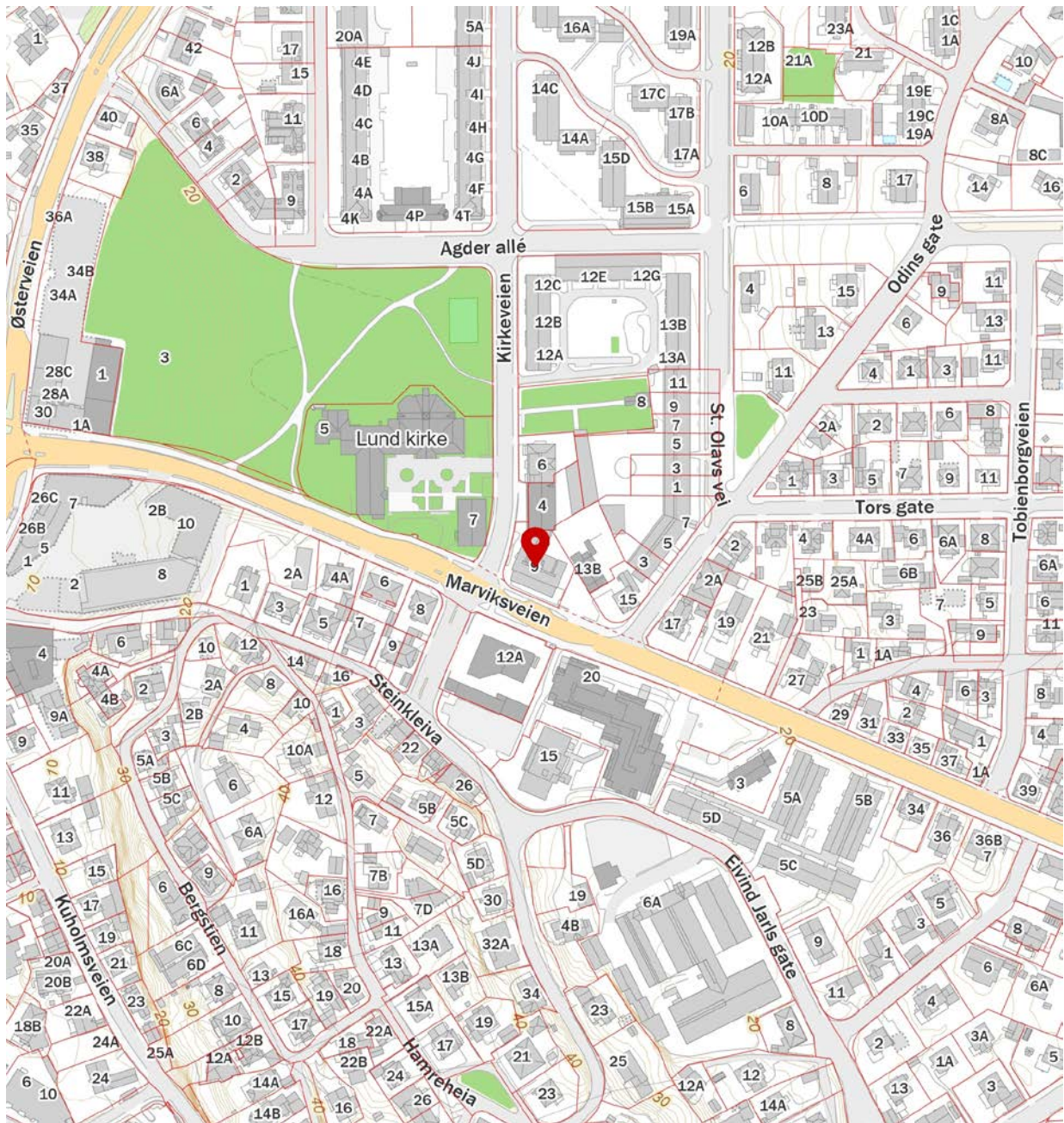
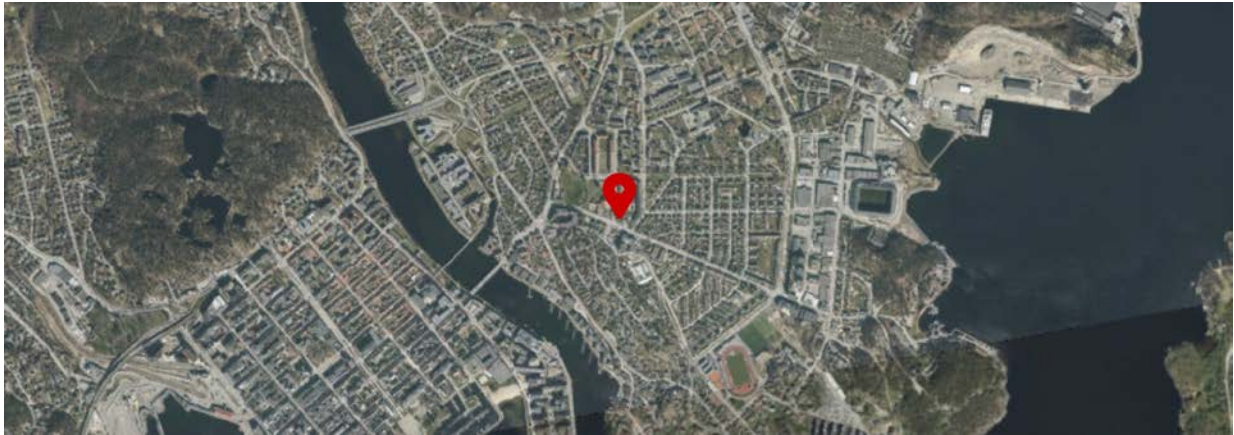


Familiesammensetning



Sivilstand

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



HUSORDENSREGLER I MARVIKSVEIEN 9

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt med dyrehold.

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

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

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

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

SØPPEL

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

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

VEND!

Felles balkong i hver etasje

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

Oppbevaringsrom i hver etasje

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

Bod i kjeller

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

Fellesvaskeri

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

Tørkebalkong

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

Kabel TV

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

Brannsikring

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

Fremleie

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

Forandring av leilighet

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

Vedtatt på borettslagets generalforsamling 26.04.2000.

Borettslaget Marvikveien 9

Til andelseierne og leietakerne

Kristiansand, 06.09.2011

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

Fra husordensreglene #1:

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

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

Fra husordensreglene #2:

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

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

Fra husordensreglene #3:

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

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

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

Fra husordensreglene #4:

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

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

Dersom du finner grunn til å klage:

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

Dersom du får en skriftlig klage fra styret

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

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

Vedtekter

for Marvikveien 9 borettslag org nr 953031884

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 17.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 torsdag 08.05.2025 kl. 17:00 - Kristiansand Rådhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Audun Narvestad, SØBO valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Styreleder Masood Ansari velges til å være protokollfører

Vedtak:

Audun Narvestad valgt til å være protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

Vedtak:

Masood Ahmad Ansari valgt til protokollvitne

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det møtte fram 2 andelseiere, 0 fullmakter, totalt 2 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent med merknad om at sak fra beboer om dyrehold ikke ble tatt med i innkallingen. Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling over sommeren for å ta opp denne saken.

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

Det var ingen saker fra eierne.

Vedtak:

Det var ingen saker fra eierne. Noen saker fra eierne hadde falt ut, og det vil bli kalt inn til ny ekstraordinær generalforsamling for å ta opp disse sakene og eventuelt andre saker.

5. Saker fra styret

Det var ingen saker fra styret.

Vedtak:

Det var ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

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

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 95.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtast:

Styreleder er ikke på valg i år, Masood Ahmad Ansari har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Piero Renato Moreno stiller til valg på nytt.

Vedtast:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem, Piero Renato Moreno ble valgt for 2 år.

Styremedlem, Reidun Østerberg har 1 år igjen.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ingen ble valgt til varamedlem.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Audun Narvestad (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Audun Narvestad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Masood Ahmad Ansari (sign.)	08.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 mandag 24.11.2025 kl. 16:00 - Ved postkassen i inngangspartiet, Marviksveien 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Masood Ansari velges som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Masood Ansari ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styreleder Masood Ansari velges som protokollfører

Vedtak:

Styreleder Masood Ansari ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styremedlem Piero Moreno Renato velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Styremedlem Piero Moreno Renato ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Kun styremedlem Piero Moreno Renato som også er andelseier var tilstede.

Vedtak:

Styremedlem og andelseier Piero Moreno Renato var tilstede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Utvalgte revisor (Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779) velges som ny revisor siden ingen av beboere møt opp på ekstrageneralforsamlingen.

Vedtak:

Utvalgte revisor (Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779) velges til selskapets revisor siden ingen av beboere møt opp på ekstrageneralforsamlingen.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. 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.

SØBO/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. Dette ekstraordinære møtet avholdes for å oppfylle lovens krav ved revisorskifte, jf. borettslagsloven § 9-2.

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

Vedtak:

Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Masood Ahmad Ansari (sign.)	04.12.2025
Sekretær	Piero Renato Moreno (sign.)	04.12.2025
Protokollvitne	Piero Renato Moreno (sign.)	04.12.2025

Resultatrapport klient 20 BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		818 124	817 924	818 124	977 424
Inndekning av renter		588 900	421 915	508 972	600 778
Inndekning av ord. avdrag		385 710	439 270	411 832	392 764
Innbetalt kabel TV		342 144	334 363	345 000	342 000
Leieinntekt lokaler		729 536	663 417	704 196	633 936
Vaskeri inntekter		12 108	5 136	12 000	12 000
Vedlikeholdsfond		78 000	78 000	78 000	78 000
Sum inntekter		2 954 522	2 760 025	2 878 124	3 036 902
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 813	12 813	13 500	15 000
Styrehonorar	2	95 000	95 000	95 000	95 000
Forretningsførerhonorar		120 675	120 675	123 000	124 000
Kontingent boligbyggelag		17 250	17 500	18 250	17 500
Andre tjenester		0	21 000	0	0
Lønn	3	48 914	48 602	51 781	51 781
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	34 261	34 261	34 665	34 665
Vedlikehold/serviceavtaler	4	179 086	292 120	180 404	153 713
Kabel-tv		329 613	340 783	345 000	342 000
Forsikring		217 407	201 311	211 000	234 000
Kommunale avgifter		733 543	647 225	717 600	772 000
Strøm		95 789	66 686	60 000	118 000
Renhold, fellesareal		72 333	67 019	71 000	75 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 928	382	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	913	913	0
Telefon og porto		0	0	3 525	0
Andre driftsutgifter	5	15 600	14 690	13 056	9 600
Avskrivninger		10 664	13 985	14 625	10 600
Sum driftskostnader		1 985 876	1 994 964	1 957 320	2 056 860
Driftsresultat		968 646	765 061	920 804	980 042
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		27 469	2 153	0	10 000
Annen finansinntekt		3 568	1 989	0	3 500
Rentekostnad		595 329	414 309	508 972	600 778
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-564 293	-410 167	-508 972	-587 278
Arsresultat	6, 7	404 354	354 895	411 832	392 764
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		404 354	-354 895	411 832	392 764
Sum disponering av resultat		404 354	-354 895	411 832	392 764



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Marviksveien 9

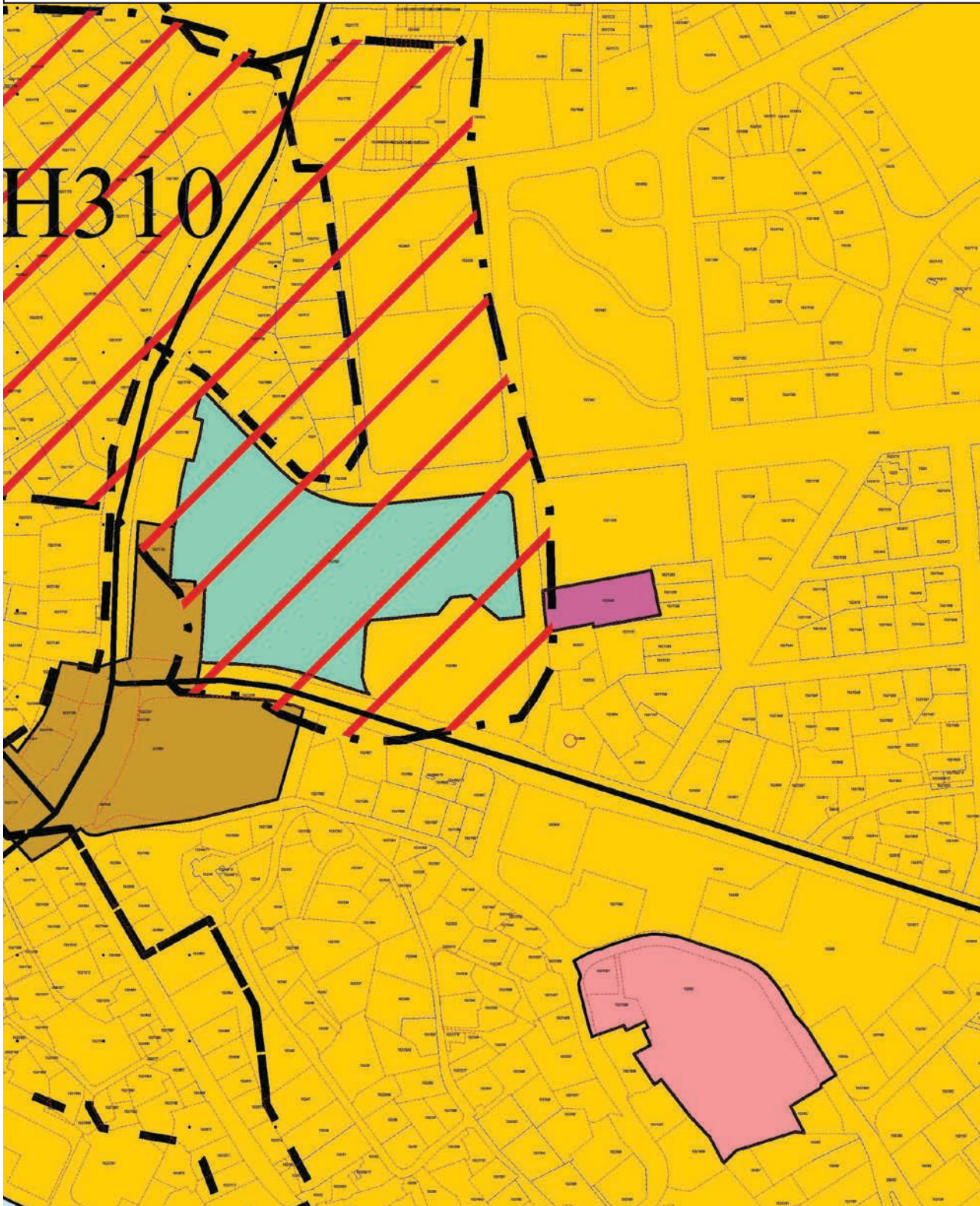
Dato: 08.04.2026

Målestokk: 1:3000



































Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



























Koordinatsystem: Euref89 Sone32











Matrikkelkart

-   Tekst eiendom
-   Grunneiendom
-   Seksjon
-   Hjelpelinje veg
-   Grense \leq 13 cm
-   Grense \leq 50 cm
-   Grense \leq 200 cm
-   Grensept \leq 13 cm
-   Grensept \leq 50 cm
-   Grensept \leq 200 cm
-   Grensept $>$ 400
-   Offentlig godkjent
-   Bolt
-   Geomatrisk hjelpepunkt
-   Røys
-   Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-   Faresone grense
-   Faresone - Ras- og skredfare
-   Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-   Bestemmelseområde
-   Bestemmelsegrense
-   Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-   Sentrumsformål - eksisterende
-   Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
-   Gravplass - eksisterende
-   Blågrønnstruktur - eksisterende
-   LNFR-areal - eksisterende
-   Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
-   Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-   Planområde
-   Grense for arealformål
-   Fjernveg tunnel - framtidig
-   Hovedveg - eksisterende



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

Målestokk: 1:3000

Dato: 08.04.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terrang
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkelkspressevei (nåværende)
- Sykkelkspressevei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Verne og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøtterende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøtterende bekk/elv
- Laks- og sjørøtterende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøtterende elv
- Mulig laks- og sjørøtterende elv
- Laks- og sjørøtterende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydetet - Torsk
- Løsettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrtet Mark

- Fulldyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for fruktstiv
- Ottentlig fruktsområde
- Merket tur- og fruktsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)

- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)

- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

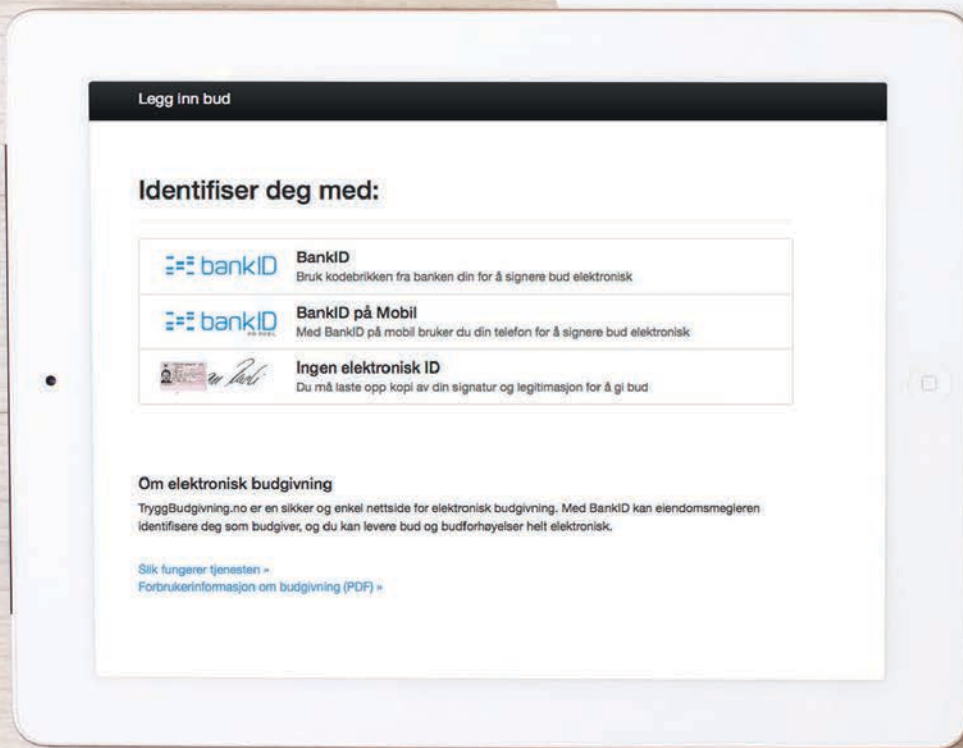
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

