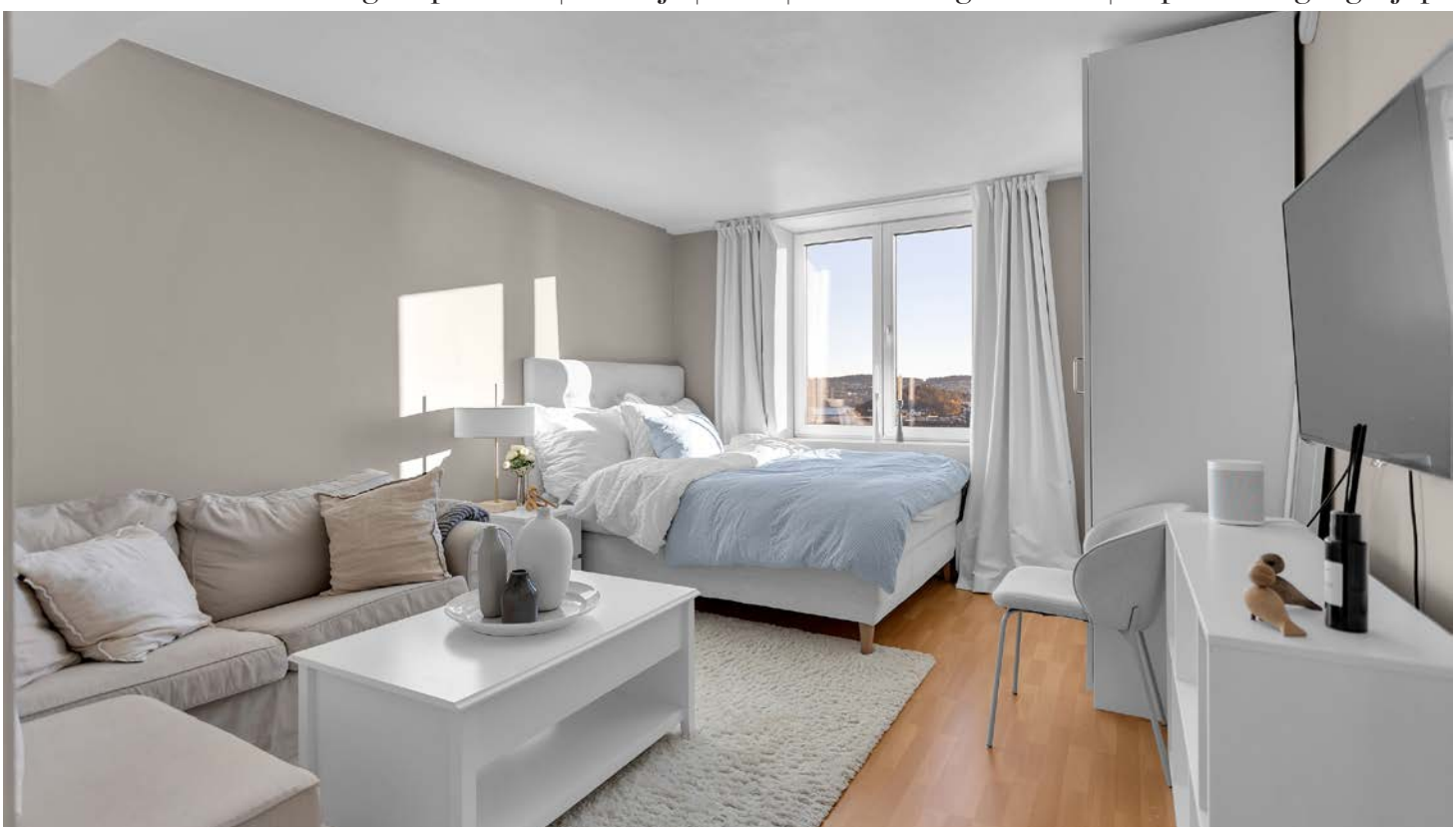
LUND

MARVIKSVEIEN 9, 4631 KRISTIANSAND S

Arealeffektiv 1-roms leilighet på Lund | 7. etasje | Heis | Nær UiA og sentrum | Supert førstgangskjøp!





Prisantydning: 1 650 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/Marit H Staalesen har gleden av å kunne presentere en lys og fin leilighet i 7.Etasje. Denne leiligheten passer perfekt for studenter, eller deg som vil rimelig inn på boligmarkedet og bo sentralt til på Lund. Leiligheten inneholder stue/sovealkove, kjøkken og bad. I tillegg har leiligheten tilhørende bod i kjeller, samt. tilgang på felles vaskeri og sykkelbod. Her finner du alt du trenger like i nærheten. Du finner Kristiansand sentrum, butikker, bakeri, UiA og populære bystranda og mye mer.

Hele blokken har gjennomgått en renovering i 2013/ 2014 med blant annet tilleggisolering av vegger og tak, nye vinduer samt montering av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Marviksveien 9 er oppgradert til Lavenergihus klasse1. Ingen dok. avgift

Velkommen til visning!

Adresse	Marviksveien 9
Prisantydning	1 650 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	1 843 041,-
Fellesgjeld	186 251,-
Felleskostnader	Kr 3 235,-
BRA-i/BRA Total	22/23 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1961
Tomt	965.8 kvm
Soverom	0

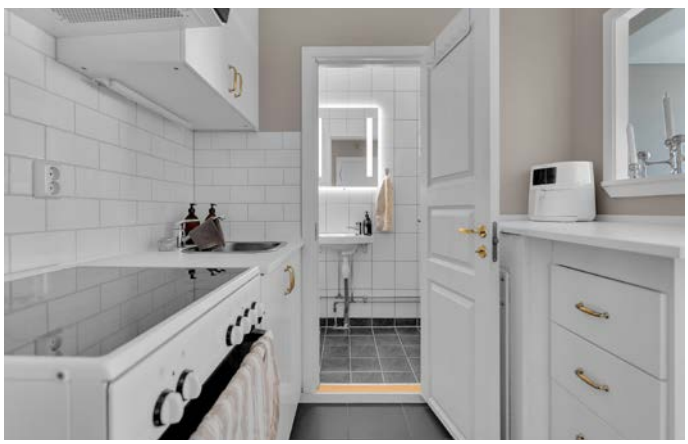
Kontaktperson i Exbo



Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

20 Egenerklæring

25 Tilstandsrapport

40 Husordensregler

43 Vedtekter

50 Boligopplysninger

52 Innkalling til generalforsamling 2026

71 Protokoll 2026

75 Reguleringsplan

77 Eiendomskart

78 Energiattest

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 22 kvm
BRA - e: 1 kvm
BRA totalt: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 1 kvm. Bod
7. etasje
BRA-i: 22 kvm. Entré/kjøkken, bad, stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
965.8 kvm

Tomtebeskrivelse
Fellestomt hovedsakelig oppbygd med parkering og eller bebygd areal.
Sykkelparkering i bakgård. Bakgården er låst hele døgnet.

Festetid
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier.

Beliggenhet
Leiligheten ligger svært sentralt på populære Lund. Kun en liten spasertur unna sentrum, med alt Kristiansand har å by på. Butikker, restauranter, utesteder og ikke minst den populære bystranda for deilige sommerdager.

Like utenfor leiligheten har du alt du trenger i det daglige med dagligvarebutikk, bakeri, bensinstasjon og minibank. Lund kirke, frisører, legesenter og tannlege ligger også rett i nærheten. Leiligheten ligger svært sentralt til med kort avstand til UiA, flere videregående skoler, treningssentre, flotte turterreng i Jegersberg og badestrand i Bertes.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Mina Mo

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré/kjøkken, bad og stue.

I tillegg er det:
1 skapbod utenfor leiligheten.
1 kjellerbod til leiligheten.
Felles vaskeri i kjeller.
Luftebalkong til hver etasje.

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

Standard
Andelsleilighet beliggende i 7 etasje i blokk oppført i 1960.
Blokka har gjennomgått en renovering i 2013/2014 med blant annet tilleggsisolering av vegger, tak og nye vinduer.
Leiligheten fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.
Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG
Vindu i tre med 3-lags glass fra 2013. Inngangsdør.

INNVENDIG
Etasje skille/gulv av betongdekker. Gulv med fliser og laminat.
Malte strie på vegger. Malte betong himlinger. Innvendig

profilert dør.

VÅTROM
Bad av eldre dato har gulv/vegg med fliser og malt betong himling.
Toalett, vask og 1 dujsdør.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Komfyr og kjøleskap. Ventilator har ikke avtrekk/trolig kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledning av kobber fra byggeår. Nyere vannledning av kobber.
Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Avløpsrør er blitt oppgradert med strømpe. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. 120 liters varmtvannstank fra 2013.
Sikringsskap med skrusikringer

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
Borettslaget er tilknyttet kabel-TV fra Canal Digital. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det medfølger ingen fast parkeringsplass til leiligheten.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP588166

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået 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 utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene 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.

INFO:
-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Utlyses etter budaksept. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.
-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie
-Kjøper må godkjennes av styret
-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning
-Kjøper må melde seg inn i SØBO før overtakelse
-Det er dugnadsplikt i borettslaget

Vedtak om større vedlikeholdstiltak i borettslaget:

Generalforsamlingen i 2026 har vedtatt eller igangsatt planlegging av flere større vedlikeholdstiltak:

- Utskifting av dører: Det er vedtatt å prioritere utskifting av inngangsdører og rømningsdører for å møte dagens krav til brannsikkerhet.
- Utskifting av heis: Det er vedtatt å gjennomføre en

teknisk vurdering og utarbeide en plan for eventuell utskifting av heisen.

Konsekvens/tiltak:
Disse tiltakene kan medføre betydelige kostnader for borettslaget, noe som kan føre til økning i felleskostnader eller behov for ekstraordinære innbetalinger fra andelseierne. Flere andre vedlikeholdstiltak som fasadevask, nye gulvbelegg i korridorer og oppussing av vaskeri ble utsatt.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming. Blokken er bygd om til Lavenergihus Klasse 1, som gjør oppvarming av leiligheten rimeligere.
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
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

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 1 650 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 102 120

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 338 039

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 1 352 156

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
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
Vedlikehold
Avdrag felleslån
Renter felleslån
Kabel TV/internett

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3235

Andel Fellesgjeld
Kr 186 251

Andel fellesgjeld år
2026

Kommentar fellesgjeld
Borettslaget har ett lån i Husbanken:

Lånenummer: 11525772
- Lånetype: Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 04.11.2026: 4.16% p.a. (flytende).
- Resterende saldo per 04.11.2026: kr 12 106 374.
- Andel av saldo: kr 186 252.
- Antall terminer til innfrielse: 37.
- Siste termin: 31.12.2044.

Borettslaget har flytende rente på felleslån, og felleskostnadene kan påvirkes av renteendringer. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden og felleskostnadene kan variere over tid.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Marvikv 9 Borettslaget

Organisasjonsnummer
953031884

Andelsnummer
34

Om borettslaget
Borettslaget Marvikveien 9, med organisasjonsnummer 953031884, består av 65 andeler. Borettslaget er tilknyttet Bosør (tidligere Sørlandet Boligbyggelag) som forretningsfører.

Bygget ble oppført i 1960 og gjennomgikk en renovering i 2013/2014 med blant annet tilleggsisolering av vegger, tak og nye vinduer. I 2025 ble det utført jevnlig vedlikehold, inkludert kontroll av ventilasjon, heis og nødlys, samt installasjon av overvåkningskameraer. Generalforsamlingen i 2026 vedtok å prioritere utskifting av dører for å møte krav til brannsikkerhet og å gjennomføre en teknisk vurdering for eventuell utskifting av heis.

Fellesfasiliteter inkluderer fellesvaskeri, bod i kjeller, felles balkong og oppbevaringsrom i hver etasje, samt en tørkebalkong. Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har en sikringsordning mot tap av felleskostnader gjennom Klare Finans AS.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning og er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Bygningsmassen er forsikret i If Skadeforsikring NUF.

Forkjøpsrett
Medlemmer av Sørlandet boligbyggelag har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter salget og tar 8 dager fra utlysning. Kontakt megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett
Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 er vedlagt i salgsoppgaven. Siste årsregnskap er godkjent uten anmerkninger.

Styregodkjennelse
Ja

Vedtekter/husordensregler
Utdrag fra husordensreglene:
- Ro: 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.
- Dyrehold: Det er ikke tillatt med dyrehold. Styret kan likevel samtykke dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre.
- Fremleie: Fremleie krever søknad og godkjenning fra styret.
- Fellesarealer: Det er felles luftebalkong i hver etasje, oppbevaringsrom og fellesvaskeri. Disse skal holdes i orden.

- Endringer: Forandring av leiligheten krever søknad til styret.

Dyrehold
Hovedregelen er at dyrehold ikke er tillatt. Styret kan imidlertid samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne.

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 152, bruksnummer 898 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 34 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:
16.02.1961 - Dokumentnr: 962 - OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
FRADELT FRA EN ADRESSE

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
LEIE AV NÆRINGSLOKALE

09.02.1993 - Dokumentnr: 1668 - RETTIGHET
Rettighetshaver: JOHANSEN LYDER VATNE
LEIEAVTALE

26.10.1999 - Dokumentnr: 16945 - LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Rettighetshaver: GRIM BAKERI OG KONDITORI AS

06.06.2006 - Dokumentnr: 11830 - BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/ festekontrakt

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 07.10.1961 gjelder oppføring av hybelhus.

Ferdigattest datert 19.08.2014 gjelder endring av fasade- og ventilasjonsanlegg.

Ferdigattest datert 06.03.2019 gjelder bruksendring til take away-restaurant.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplan Marviksveien 13, Hybelhus. Vedtatt: 08.03.55. Reguleringsformål: Bolig. Kommunedelsplan: Plan nr. 1443 Reguleringsbestemmelser for LUND TORV - områderegulering Dato: 20.05.20

Kommunedplanens arealdel 2024 - 2035 Kristiansand kommune Sist revidert: 28.02.2024
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

bygningssakyndig 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

1 650 000,00 (Prisantydning)
186 251,00 (Andel av fellesgjeld)

---

1 836 251,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

---

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
6 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

1 837 341,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 843 041,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene
Eiendomsmeglere 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
Provisjon:
kr. 40 560,- 2,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 8 500,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,- Tilretteleggingspakke kr. 14 900,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 94 622,-

Oppdragsansvarlig
Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
mh@exbo.no
Tlf: 918 21 225

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

Salgsoppgavedato
10.11.2026







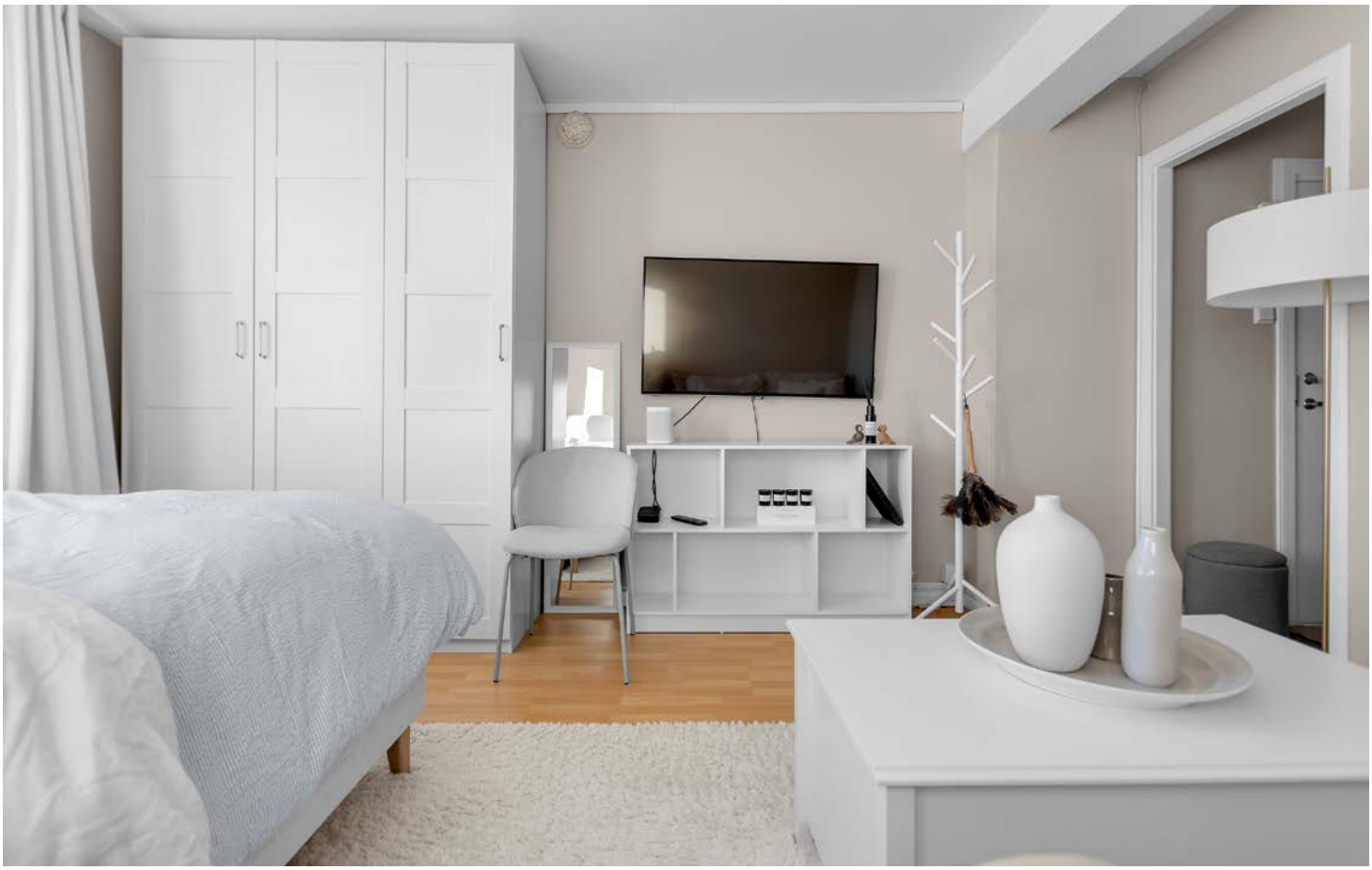



















TAKEAWAY FOODEX DELIVERY
TAKEAWAY FOODEX



PLAN TEGNING

exbo



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

3D Senteret

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260273

Selger 1 navn
Mina Mo

Gateadresse
Marviksveien 9

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260273

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Overflatebehandling av tak på bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260273

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260273

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260273

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Mo	a69f028bd99922e5ae7-d0ba80069ed9dd39b3-5fd	06.11.2026 12:40:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260273

- 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

Marviksveien 9, 4631 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 898

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 23 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6289 **Eiendomsverdi ref nr:** CJ4250

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 7 etasje i blokk oppført i 1960.
Blokka har gjennomgått en renovering i 2013/2014 med blant annet tilleggsisolering av vegger, tak og nye vinduer.
Leiligheten fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Vindu i tre med 3-lags glass fra 2013. Inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Etasje skille/gulv av betongdekker. Gulv med fliser og laminat. Malte strie på vegger. Malte betong himlinger. Innvendig profilert dør.

VÅTROM Gå til side

Bad av eldre dato har gulv/vegg med fliser og malt betong himling. Toalett, vask og 1 dujsdør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap. Ventilator har ikke avtrekk/trolig kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning av kobber fra byggeår. Nyere vannledning av kobber. Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Avløpsrør er blitt oppgradert med strømpe. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. 120 liters varmtvannstank fra 2013. Sikringsskap med skrusikringer

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

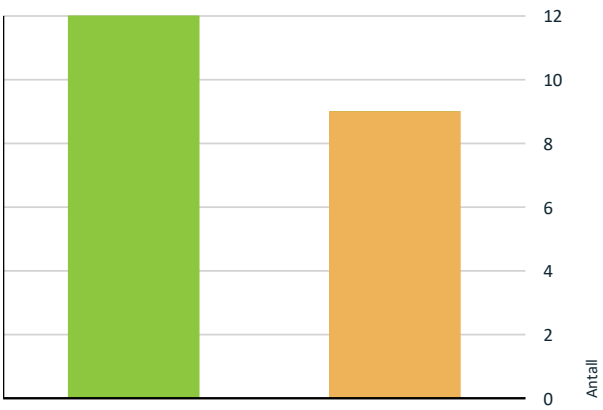
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Byttet stikkontakter på kjøkken og i stue ufaglært/egeninnsats/dugnad, Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vindu i tre med 3-lags glass fra 2013.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Dørblad er skiftet ut, men dørkarm er gammel og nye hengsler treffer ikke i gamle utfresinger i dørkarm. Det er påsatt gummi pakninger i karm.

Konsekvens/tiltak
• Om det er behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Utvendige forhold og fellesdeler av bygget vil være Borettslagets ansvar og ivareta/vedlikeholde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med fliser og laminat.

Vurdering av avvik:
• Gulv med noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Behov for tiltak må vurderes.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte strie på vegger. Malte betong himlinger.

Vurdering av avvik:
• Innvendige overflater har noen ujevnheter og noe ufagmessig utførelse

Konsekvens/tiltak
• Behov for tiltak må vurderes





Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasje skille/gulv av betongdekker. Målt høydeforskjell på gulv opptil 7mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig profilert dør.

Vurdering av avvik:

• Dørblad er kuttet av i bunnen og est ut.

Konsekvens/tiltak

• Om det er behov for tiltak må vurderes,



VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato.

7 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt betong himling.

7 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt. Gulv er tilnærmet flatt. Flis arbeider har ufagmessig utførelse og flere gulv fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Behov for renovering av bad nærmer seg.

7 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Nyere stålsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er fuget rundt sluk som ligger et stykke ned i gulv. Mansjett lengre oppe er ikke under en klemring.

Konsekvens/tiltak

• Ved en renovering av bad må mansjett klemmes under en klemring til sluk.



7 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, vask og 1 dujsdør

7 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte i dør

7 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i åpning i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

7 ETASJE > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Komfyr og kjøleskap

7 ETASJE > ENTRÉ/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har ikke avtrekk/trolig kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledning av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Store deler av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Nyere vannledning av kobber.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Avløpsrør er blitt oppgradert med strømpe.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

120 liters varmtvannstank fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak
• Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Byttet stikkontakter på kjøkken og i stue ufaglært/egeninnsats/dugnad,

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og stikkontakter på kjøkken og i stue.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokkingsapparat og røykvarslere.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Byttet stikkontakter på kjøkken og i stue ufaglært/egeninnsats/dugnad,

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget og stikkontakter på kjøkken og i stue.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

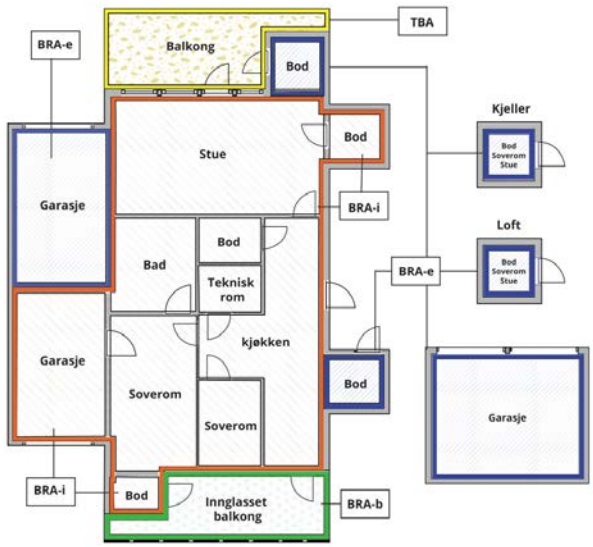
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 etasje	22			22	
Kjeller		1		1	
SUM	**22**	**1**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7 etasje	Entré/kjøkken, bad, stue		
Kjeller		Bod	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	898		0	965.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marviksveien 9

Hjemmelshaver
Borettslaget Marvikveien 9

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0701/BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9	953031884	H0701		Mo Mina Lycke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	07.10.1961	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.11.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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 tømming. 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 (borett) 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) Nekter 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(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 brukerens 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 karmer.

(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 unødig ulempe 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 besluttes 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 framtredende 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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Marvikveien 9		**Vår ref.:**	20/34	**Fødselsdato eier:**	06.09.2004
Marviksveien 9		**Type:**	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND		**Eiere:**	Mina Mo		
Organisasjonsnr:	953 031 884	**Andelsnr:**	34		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 235**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 470
	Vedlikehold	100
	AVDRAG FELLESLÅN	571
	Renter felleslån	635
Tilleggsytelser:	Kabel TV/internett	459

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.12.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 260**

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 470
	Vedlikehold	100
	AVDRAG FELLESLÅN	572
	Renter felleslån	659
Tilleggsytelser:	Kabel TV/internett	459

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	186 251	Gjeld siste årsoppg.:	189 638
Klient ajourf. lån:	12 106 374	Klient gj. s. årsoppg.:	12 326 520

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11525772, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2026: 4.16% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 04.11.2026: 12 106 374

Andel av saldo: 186 252

Første termin: 30.06.2015Første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Masood Ahmad Ansari
Adresse:	Marvikveien 9
Postnr/-sted:	4631 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 94975293
E-post:	masood503@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	189 638	Andre inntekter:	444
Annen formue:	12 434	Utgifter:	8 842		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 500
Andelsnr:	34	Partialobligasjonsnr:	00034

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	152/898
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Borettslaget Marvikveien 9	**Vår ref.:**	20/34	**Fødselsdato eier:**	06.09.2004
Marviksveien 9	**Type:**	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Mina Mo		

Organisasjonsnr: 953 031 884

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588166

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Marvikveien 9

Tidspunkt: Mandag 04.05.2026, kl. 18:00
Sted: Lund Kirke.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Dette året valgte styret å invitere representante fra BOSØR. Styreleder Masood Ansari skal også delta i generalforsamling.

Forslag til vedtak: Audun Narvestad, BOSØR velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styreleder Masood Ansari velges til å være protokollfører

Forslag til vedtak: Styreleder Masood Ansari velges til å være protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

Forslag til vedtak: Styremedlem Pleor renato Moreno velges til å signere protokollen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Regnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Styret vil i forbindelse med generalforsamlingen legge frem en overordnet vurdering av borettslagets vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er identifisert flere aktuelle tiltak, herunder utskifting av dører i henhold til gjeldende krav til brannsikkerhet, vurdering av fremtidig løsning for heis, samt utvendig vedlikehold som vask av fasader og maling av balkonger. Videre vil behov for oppgradering av fellesarealer, som gulvbelegg i korridorer og tiltak i fellesvaskeri og kjeller, bli vurdert. Tiltakene vil bli prioritert ut fra behov og borettslagets økonomiske handlingsrom, og vil kunne inngå i en helhetlig vedlikeholds- og investeringsplan.

Dermed vil styret:

- prioritere de viktigste tiltakene først
- vurdere gjennomføring over en 5-års periode
- avklare økonomiske rammer og prioriteringer på generalforsamlingen

4.1 Utskifting av dører (brannsikkerhet)

Utskifting av dører som ikke oppfyller dagens krav til brannsikkerhet, inkludert rømningsdører. Dette anses som et viktig HMS-tiltak og bør prioriteres høyt.

Forslag til vedtak: Forslag:

Utskifting av inngangsdører og rømningsdører som ikke oppfyller dagens krav til brannsikkerhet.

Begrunnelse:

Viktig tiltak for sikkerhet og i henhold til gjeldende forskrifter.

4.2 Heis – vurdering av utskifting

Vurdering av utskifting av heis for å redusere fremtidige kostnader knyttet til service og reparasjoner, samt sikre stabil drift over tid.

Forslag til vedtak: Forslag: Gjennomføre teknisk vurdering og plan for eventuell utskifting av heis.
Begrunnelse: Redusere fremtidige kostnader til service og reparasjoner, samt sikre stabil drift.

4.3 Utvendig vedlikehold

Fasaden begynner å fremstå som slitt og mørk over tid. En grundig vask vil bidra til å forbedre byggets utseende og gi det et renere og mer oppgradert preg.

Forslag til vedtak: Forslag: Gjennomføre total vask av fasader og utvendige plater.
Begrunnelse: Vedlikehold av byggets ytre og forebygging av slitasje.

4.4 Gulvbelegg i korridorer

Utskifting av slitt gulvbelegg i ganger inn til leilighetene (med unntak av 3. etasje), som i dag fremstår som slitte og lite representative.

Forslag til vedtak: Forslag: Utskifting av gulvbelegg i gangarealer inn til leilighetene (med unntak av 3. etasje).
Begrunnelse: Dagens belegg er slitt og fremstår lite estetisk.

4.5 Fellesvaskeri og kjelleområde

Maling av fellesvaskeri. Oppfriskning/maling av gangareal i kjeller inn mot vaskeriet

Forslag til vedtak: Forslag: Oppfriskning av fellesvaskeri med maling av vegger og enkel oppgradering av området i kjelleren inn mot vaskeriet.

Begrunnelse: Rimelig tiltak for å forbedre standarden uten store kostnader.

4.6 Forespørsel om bruk av felles uteområde fra leietaker

Styret har mottatt en forespørsel fra leietaker av borettslagets næringslokalet (PÅ LUND) om bruk av deler av borettslagets felles uteområde tilknyttet sin virksomhet.

Bruk av fellesarealer til næringsformål kan innebære en særskilt bruk som går ut over vanlig forvaltning, og krever derfor godkjenning fra generalforsamlingen.

Leietaker vil være til stede på generalforsamlingen for å presentere sitt forslag og svare på spørsmål. Etter presentasjonen vil saken behandles videre uten leietakers tilstedeværelse.

Forslag til vedtak: Styret vurderer at saken bør behandles av generalforsamlingen, da den kan påvirke bomiljø, tilgjengelighet og bruk av fellesarealene.

5. Saker fra eierne

Det er mottatt innspill fra andelseier til behandling på generalforsamlingen. Styret takker for engasjementet og har vurdert forslagene i henhold til borettslagsloven og hva generalforsamlingen kan behandle som vedtakssaker.

Saker som faller inn under generalforsamlingens myndighet er tatt inn til behandling og fremmes med styrets innstilling. Øvrige innspill gjelder forhold som ligger under styrets løpende ansvar og tas derfor til orientering.

Alle innmeldte saker er vurdert og presentert nedenfor i henhold til dette.

5.1 Vedlikeholds- og investeringsplan

Det er fremmet forslag fra andelseier om at borettslaget bør ha en helhetlig vedlikeholds- og investeringsplan for eiendommen. En slik plan vil kunne bidra til bedre forutsigbarhet for fremtidige kostnader og prioriteringer.

Forslag til vedtak: På generalforsamlingen vil styret utarbeide en helhetlig vedlikeholds- og investeringsplan for borettslaget.

5.2 Endring av husordensregler – døgnrytme (ro-tider) pluss Støy i fellesarealer

Det er foreslått å fastsette eller tydeliggjøre regler for ro-tider i borettslaget, for å sikre et godt bomiljø og forutsigbarhet for beboerne.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det innføres ro-tid i borettslaget mellom kl. 22:00 og 08:00, og at dette innarbeides i husordensreglene.

Generalforsamlingen også vedtar at det tas inn bestemmelser i husordensreglene om å begrense støy i fellesarealer, herunder hensynsfull ferdsel og bruk av dører, særlig i tidsrom med ro-tid.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. GF/ årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes en samlet sum som styret selv kan fordele.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100 000,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Masood Ahmad Ansari
Styremedlem, Piero Renato Moreno
Styremedlem, Reidun Østerberg

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i år i henhold til borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger styreleder for en periode på 2 år (i henhold til vedtektene

Som styreleder for to år foreslås: Ahmad Masood Ansari

7.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmene fratrer sine verv. Det er per tidspunkt for utsendelse av innkallingen ikke mottatt forslag på nye kandidater til styret.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen oppfordres til å fremme forslag til kandidater under møtet.
Styremedlemmer velges blant de foreslåtte kandidatene for en periode på 2 år i henhold til vedtektene.

7.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Borettslaget Marvikvelen 9 mandag 04.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER: .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 2025

BORETTSLAGET MARVIKVEIEN 9 (org. nr: 953031884) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Masood Ahmad Ansari, Marvikveien 9
Styremedlem, Piero Renato Moreno, Marviksveien 9
Styremedlem, Reidun Østerberg, Marviksveien 9

Styrets arbeid i 2025

sammenlignet med året 2024 var året 2025 utfordrende. Likevel var en del hendelser og saker innmeldt fra beboerene/andelseierer på ekstra generalforsamlingen hvor styret tok tak i.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

I løpet av året 2025 har styret arbeidet med ulike drifts- og vedlikeholdsoppgaver, samt fulgt opp saker relatert til beboere og fellesarealer.

Vedlikeholdsarbeid og tekniske tiltak i 2025

Teknisk kontroll og oppfølging

- Gjennomført årlig kontroll av ventilasjonssystem
- Kontroll og vedlikehold av nødlys
- Kontroll og oppfølging av heis
- Ny avtale med kommunen om tømming av avløp kvartalsvis (4 ganger i året)

Bygningsmessig vedlikehold

- Utskifting av vinduer hos andelseiere ved behov (etter meldte skader)
- Reparasjon av plater rundt bygget, inkludert ved hovedinngangen
- Reparasjon av balkong dører
- Årlig kontroll av felles dører og vinduer i fellesareal

Sikkerhetstiltak

- Installasjon av overvåkningskameraer rundt bygget

Kort oppsummert

Vedlikeholdsarbeidet i 2025 har hovedsakelig bestått av:

- Regelmessig teknisk kontroll av viktige anlegg
- Oppgradering og reparasjon av bygningsdeler
- Forbedring av sikkerhetstiltak
- Bedre rutiner for avløpsvedlikehold

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

Resultatrapport klient 20 Borettslaget Marvikveien 9

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		977 244	818 124	977 424	1 136 704
Inndekning av renter		581 425	588 900	600 778	532 002
Inndekning av ord. avdrag		401 765	385 710	392 764	428 227
Innbetalt kabel TV		352 572	342 144	342 000	400 752
Leieinntekt lokaler		744 354	729 536	633 936	744 400
Vaskeri inntekter		8 700	12 108	12 000	4 000
Vedlikeholdsfond		78 000	78 000	78 000	78 000
Sum inntekter		**3 144 060**	**2 954 522**	**3 036 902**	**3 324 085**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 563	13 813	15 000	12 000
Styrehonorar	2	95 000	95 000	95 000	95 000
Forretningsførerhonorar		126 123	120 675	124 000	130 000
Kontingent boligbyggelag		17 250	17 250	17 500	21 000
Lønn	3	49 072	48 914	51 781	52 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	34 261	34 261	34 665	16 497
Vedlikehold/serviceavtaler	4	289 722	179 086	153 713	427 924
Kabel-tv		356 066	329 613	342 000	400 000
Forsikring		256 719	217 407	234 000	306 000
Kommunale avgifter		747 943	733 543	772 000	749 000
Strøm		93 700	95 789	118 000	81 600
Renhold, fellesareal		77 603	72 333	75 000	79 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 329	1 928	4 000	1 000
Andre driftsutgifter	5	13 349	15 600	9 600	10 500
Avskrivninger		10 664	10 664	10 600	9 775
Sum driftskostnader		**2 184 364**	**1 985 876**	**2 056 860**	**2 391 796**
Driftsresultat		**959 696**	**968 648**	**980 042**	**932 289**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		25 723	27 469	10 000	25 000
Annnen finansinntekt		3 191	3 568	3 500	3 000
Rentekostnad		574 867	595 329	600 778	532 062
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-545 953**	**-564 293**	**-587 278**	**-504 062**
Årsresultat	6, 7	**413 743**	**404 354**	**392 764**	**428 227**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-413 743	-404 354	392 764	428 227
Sum disponering av resultat		**-413 743**	**-404 354**	**392 764**	**428 227**

Balanserapport klient 20 Borettslaget Marvikveien 9

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	199 209	199 209
Bygninger	8, 9	1 607 800	1 607 800
Andre driftsmidler	8	9 775	20 439
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	78 000	0
Sum anleggsmidler		**1 894 784**	**1 827 448**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 562	0
Andre fordringer	11	179 969	392 970
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		692 286	743 875
Skattetrekkskonto, bundne midler		3 624	3 624
Sum omløpsmidler	6	**906 441**	**1 140 469**
SUM EIENDELER		**2 801 225**	**2 967 917**

Balanserapport klient 20 Borettslaget Marvikveien 9

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		-10 392 773	-10 392 773
Årets resultat		413 743	0
Sum egenkapital	7	**-9 972 430**	**-10 386 173**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 12	12 326 520	12 731 986
Borettsinnskudd	9, 12	279 800	279 800
Sum langsiktig gjeld		**12 606 320**	**13 011 786**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 586	69 217
Leverandørgjeld		108 014	262 852
Skyldig off. myndigheter		7 484	7 484
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 752	2 752
Annen kortsiktig gjeld		500	0
Sum kortsiktig gjeld	6	**167 335**	**342 304**
Sum gjeld		**12 773 655**	**13 354 090**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 801 225**	**2 967 917**

Borettslaget Marvikveien 9

09.04.2026

(Signert elektronisk)

Masood Ahmad Ansari	Reidun Østerberg	Piero Renato Moreno
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 563	13 813
Sum	**14 563**	**13 813**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	95 000	95 000
Sum	**95 000**	**95 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	19 235	19 235
5150 Oppkjente feriepenger	2 751	2 751
5230 FRI LOSJI OG BOLIG	126 000	126 000
5231 LEIEVERDI VAKTMESTERBOLIG	27 086	26 928
5290 MOTKONTO FOR GRUPPE 52	-126 000	-126 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 873	33 873
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	388	388
Sum	**83 333**	**83 175**

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

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

Utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 0.-

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	148 490	42 970
6603 Vedlikehold vvs	27 832	4 628
6604 Vedlikehold elektro	22 648	43 177
6607 Vedlikehold vasken	5 249	0
6608 Service/V edlikehold heis	47 183	39 519
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	38 320	48 793
Sum	**289 722**	**179 086**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7430 Gaver, ikke fradragsber.	500	0
7440 Kontingent NBBL	4 356	4 356
7720 Årsmøte	4 850	6 350
7770 Bankomkostninger	1 768	3 019
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
Sum	**13 349**	**15 600**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**798 165**	**762 437**
Årets resultat	413 743	404 354
Tilbakeføring avskrivninger	10 664	10 664
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-405 466	-379 290
Endringer i andre langsiktige poster	-78 000	0
B. Årets endringer i disponible midler	**-59 059**	**35 727**
C. Disponible midler UB	**739 106**	**798 165**

	2025	2024

Note 6 - Disponible midler

Omløpsmidler	906 441	1 140 469
- Kortsiktig gjeld	167 335	342 304
Disponible midler 31.12	**739 106**	**798 165**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	6 600	6 600
Annen egenkapital 01.01	-10 392 773	-10 797 127
Årets resultat	413 743	404 354
Sum egenkapital 31.12	**-9 972 430**	**-10 386 173**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.
Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.
Erfaringer fra omsetning av enkeltleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

	Sykkelstativ	Vaskemaskin W565H Elektrolu	Bygninger	Tomter	Electrolux Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 250	54 063	1 607 800	199 209	53 319
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 250	54 063	1 607 800	199 209	53 319
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 250	54 063	0	0	43 544
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 607 800	199 209	9 775
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	10 664
Anskaffelsesår :	2013	2017	1960	2006	2021
Antatt levetid i år :	10	5			5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	12 606 320	13 011 786
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 807 009	1 807 009

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
Kr. 155.410,- Forskuddsbetalte kostnader
Kr 18.059,- Klare finans
Kr 6.500,- avsatt vaskeri inntekter

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Lånenummer:	**11525772**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	4.354 %
Betingelser:	Flytende rente 4,304 % - Halvårlig
Beregnet innfridd:	31.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	13 783 000
Lånesaldo 01.01:	12 731 986
Avdrag i perioden:	405 466
Lånesaldo 31.12:	**12 326 520**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11525772	65	189 639	12 326 535

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Marvikveien 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Marvikveien 9

Styreleder	Masood Ahmad Ansari (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Reidun Østerberg (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Piero Renato Moreno (sign.)	09.04.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Borettslaget Marvikveien 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Marvikveien 9 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 13. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-13 15:03:10 UTC-02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Marvikveien 9 mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Lund Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Dette året valgte styret å invitere representante fra BOSØR. Styreleder Masood Ansari skal også delta i generalforsamling.

Vedtak:

Audun Narvestad, SØBO valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styreleder Masood Ansari velges til å være protokollfører

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Reidun Østerberg

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:

Styremedlem Reidun Østerberg ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Det møtte fram 10 andelseiere, 0 Fullmakter, totalt 10 stemmeberettigede.

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 10

Antall fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Utskifting av dører (brannsikkerhet)

Utskifting av dører som ikke oppfyller dagens krav til brannsikkerhet, inkludert rømningsdører. Dette anses som et viktig HMS-tiltak og bør prioriteres høyt.

Vedtak:

10 av 10 andelseiere stemte for forslaget. Generalforsamlingen vedtok dermed å prioritere utskifting av inngangsdører og rømningsdører som ikke oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet. Tiltaket anses som et viktig HMS-tiltak og skal prioriteres høyt.

4.2 Heis – vurdering av utskifting

Vurdering av utskifting av heis for å redusere fremtidige kostnader knyttet til service og reparasjoner, samt sikre stabil drift over tid.

Vedtak:

10 av 10 andelseiere stemte for forslaget. Generalforsamlingen vedtok å prioritere å gjennomføre en teknisk vurdering og utarbeide en plan for eventuell utskifting av heis.

4.3 Utvendig vedlikehold

Fasaden begynner å fremstå som slitt og mørk over tid. En grundig vask vil bidra til å forbedre byggets utseende og gi det et renere og mer oppgradert preg.

Vedtak:

Saken utsettes og tas med i borettslagets fremtidige vedlikeholds- og investeringsplan for videre vurdering og prioritering

4.4 Gulvbelegg i korridorer

Utskifting av slitt gulvbelegg i ganger inn til leilighetene (med unntak av 3. etasje), som i dag fremstår som slitte og lite representative.

Vedtak:

Saken utsettes og tas med i borettslagets fremtidige vedlikeholds- og investeringsplan for videre vurdering og prioritering.

4.5 Fellesvaskeri og kjelleområde

Maling av fellesvaskeri. Oppfriskning/maling av gangareal i kjeller inn mot vaskeriet

Vedtak:

Saken utsettes og tas med i borettslagets fremtidige vedlikeholds- og investeringsplan for videre vurdering og prioritering.

4.6 Forespørsel om bruk av felles uteområde fra leietaker

Styret har mottatt en forespørsel fra leietaker av borettslagets næringslokalet (PÅ LUND) om bruk av deler av borettslagets felles uteområde tilknyttet sin virksomhet.

Bruk av fellesarealer til næringsformål kan innebære en særskilt bruk som går ut over vanlig forvaltning, og krever derfor godkjenning fra generalforsamlingen.

Leietaker vil være til stede på generalforsamlingen for å presentere sitt forslag og svare på spørsmål. Etter presentasjonen vil saken behandles videre uten leietakers tilstedeværelse.

Vedtak:

10 av 10 andelseiere stemte mot forslaget. Generalforsamlingen vedtok dermed å avslå forespørselen om bruk av deler av borettslagets felles uteområde til næringsformål.

5. Saker fra eierne

5.1 Vedlikeholds- og investeringsplan

Det er fremmet forslag fra andelseier om at borettslaget bør ha en helhetlig vedlikeholds- og investeringsplan for eiendommen. En slik plan vil kunne bidra til bedre forutsigbarhet for fremtidige kostnader og prioriteringer.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til orientering og ba styret videreføre arbeidet med en helhetlig vedlikeholds- og investeringsplan som en del av styrets videre oppfølging av vedlikeholdsbehovene i borettslaget.

5.2 Endring av husordensregler – døgnrytme (ro-tider) pluss Støy i fellesarealer

Det er foreslått å fastsette eller tydeliggjøre regler for ro-tider i borettslaget, for å sikre et godt bomiljø og forutsigbarhet for beboerne.

Vedtak:

Saken ble avsluttet uten endringer i dagens husordensregler. Eksisterende ro-tid mellom kl. 23:00 og 08:00 videreføres og beholdes uendret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. GF/ årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes en samlet sum som styret selv kan fordele.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 100 000,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i år i henhold til borettslagets vedtekter.

Vedtak:

Ahmad Masood Ansari ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Begge styremedlemmene fratrer sine verv. Det er per tidspunkt for utsendelse av innkallingen ikke mottatt forslag på nye kandidater til styret.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt for en periode på 2 år:

1. Reidun Østerberg
2. Stine Ruenes

7.3 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Marviksveien 9

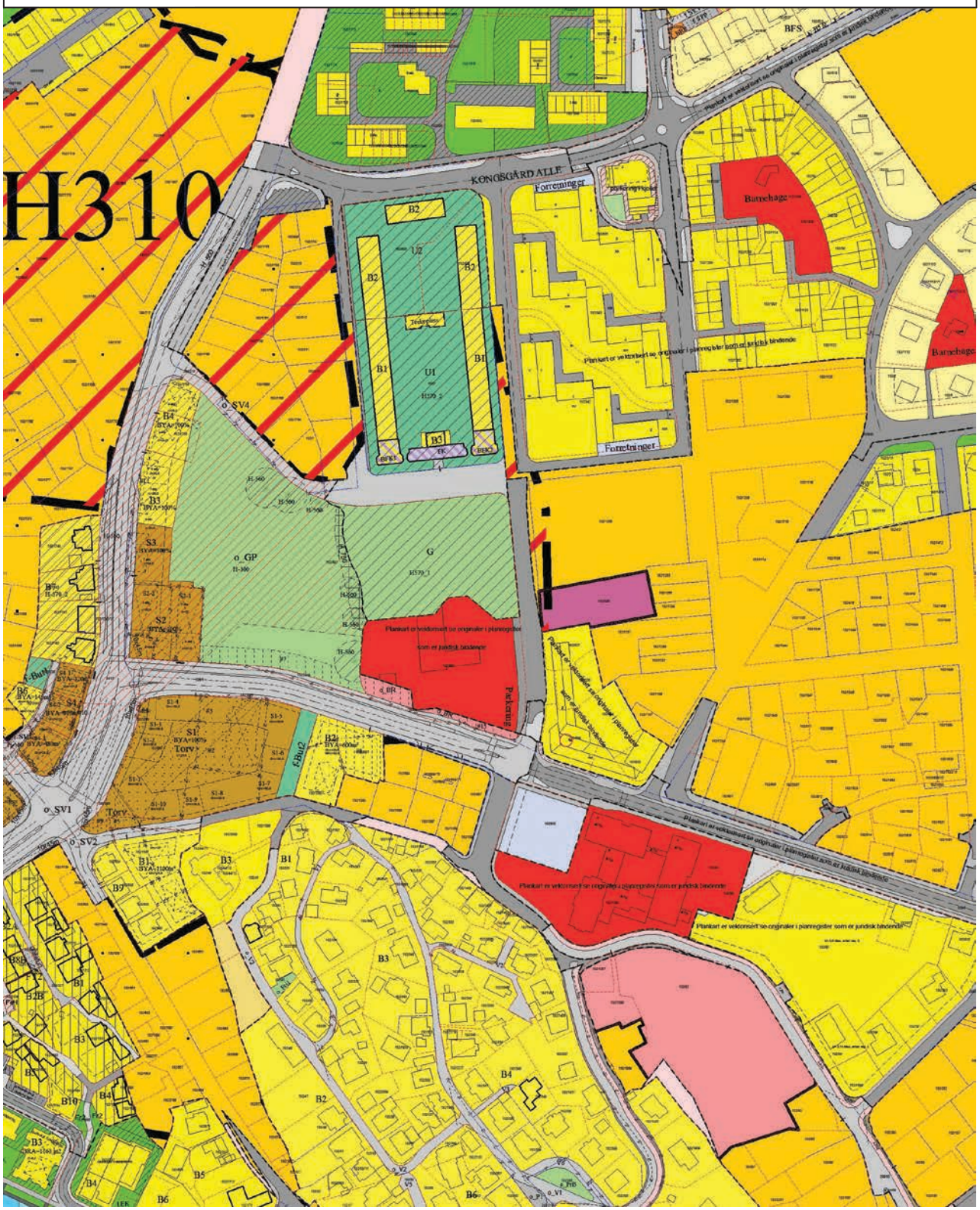
Dato: 08.04.2026

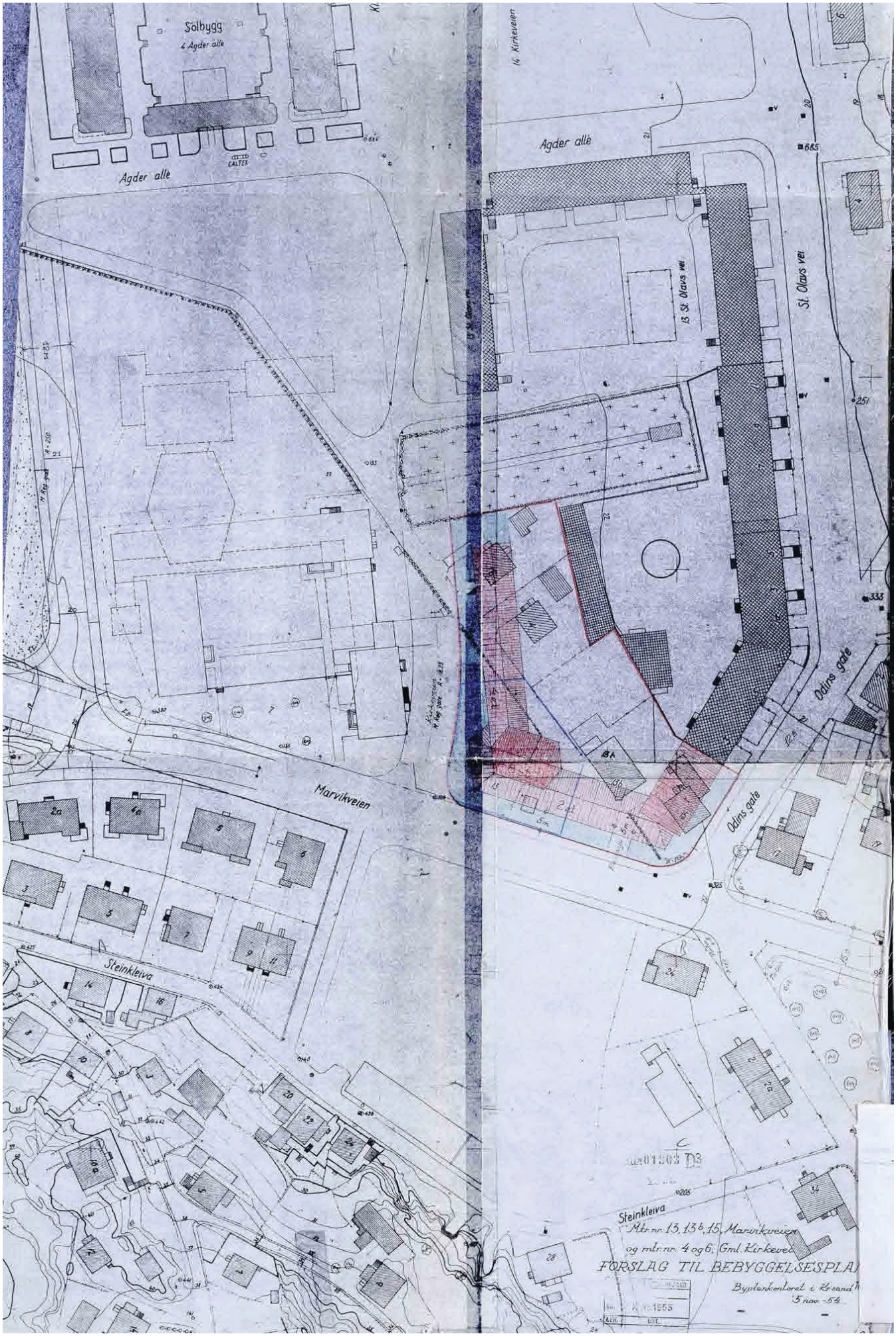
Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




Saltbygg
4 Agder allé
Agder allé
14 Kirkeveien
13 St. Olavs vei
St. Olavs vei
Odins gate
Marvikveien
Steinkleiva
Mtr.nr. 13, 13b, 15, Marvikveien
og mtr.nr. 4 og 6, Gml. Kirkevei
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLA
Byplankontoret i Kristiansand
5 nov. 54

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Gnr.: 152 **Bnr.: 898** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Marviksveien 9

Areal i m2: 965

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

– – – – – – – – – – – – – – Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 08.04.2026

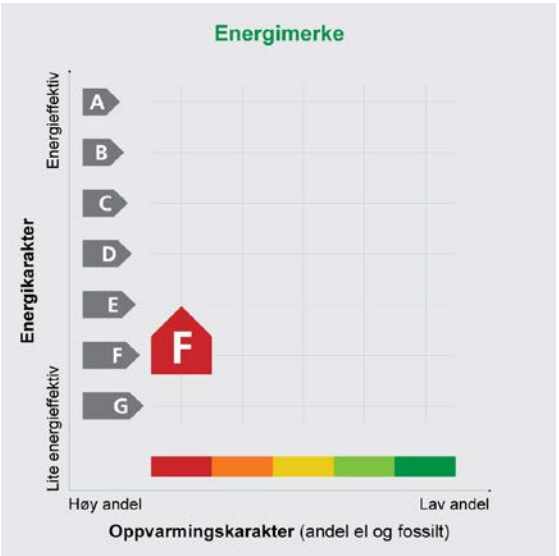
Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Marviksveien 9
Postnr	4631
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	34 /
Gnr.	152
Bnr.	898
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1366709
Dato	07.03.2022



Innmeldt av	Inge Johan Jenssen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	22
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marviksveien 9
Postnr/Sted: 4631 Kristiansand
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.03.2022 21:37:16
Energimerkenummer: A2022-1366709
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Inge Johan Jenssen

Gnr: 152
Bnr: 898
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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	10 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

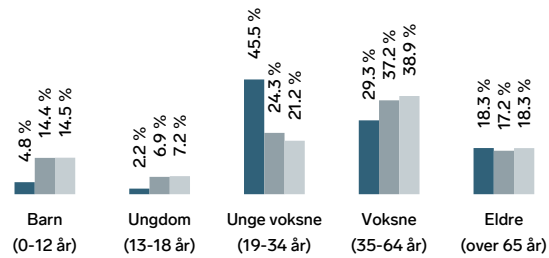
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbygg	902	695
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

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 (0-5 år) 35 barn	11 min 1 km

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

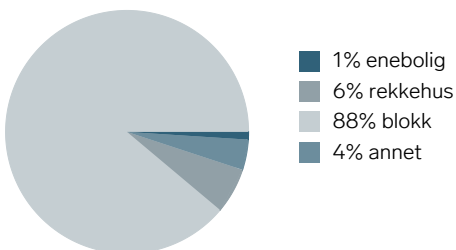
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

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

Boligmasse



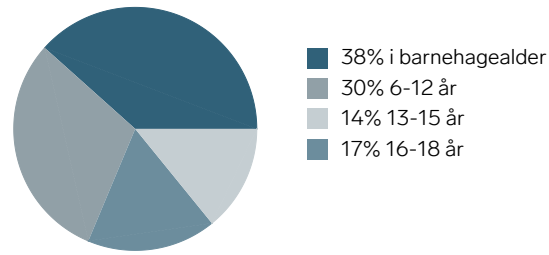
«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

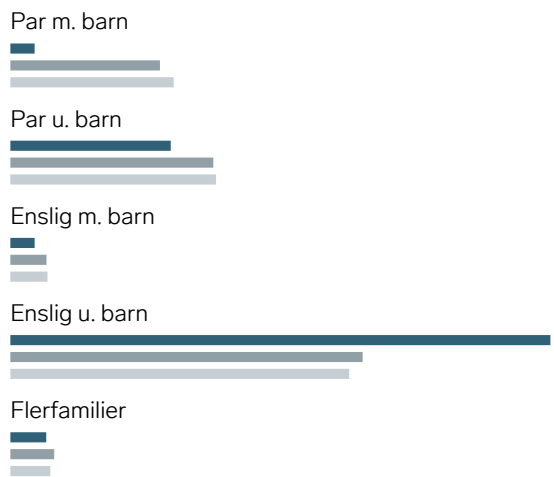
Varer/Tjenester

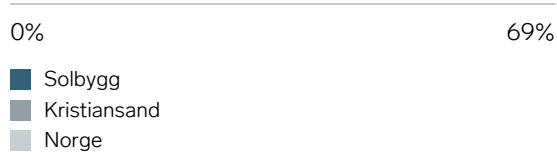
Sandens Kjøpesenter	18 min
Apotek 1 Lund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

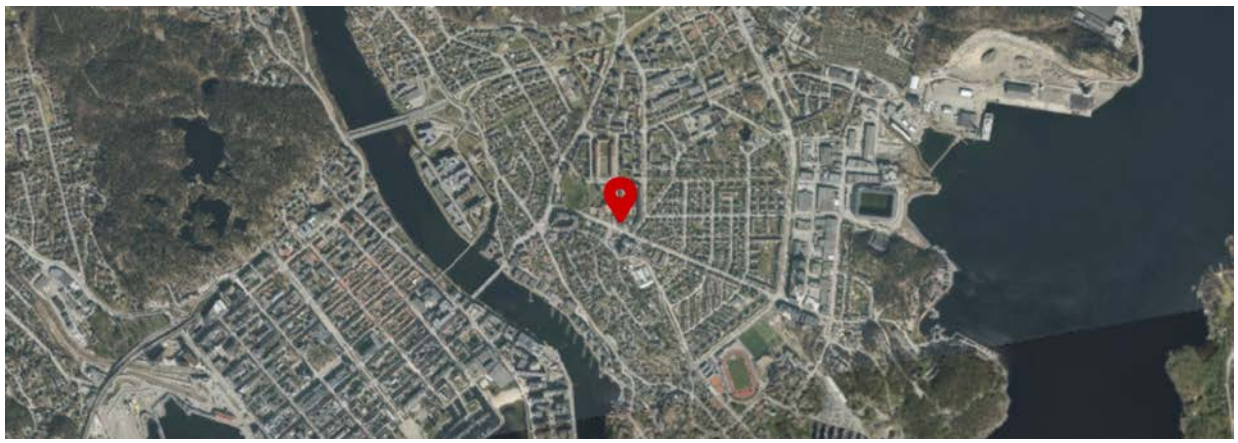


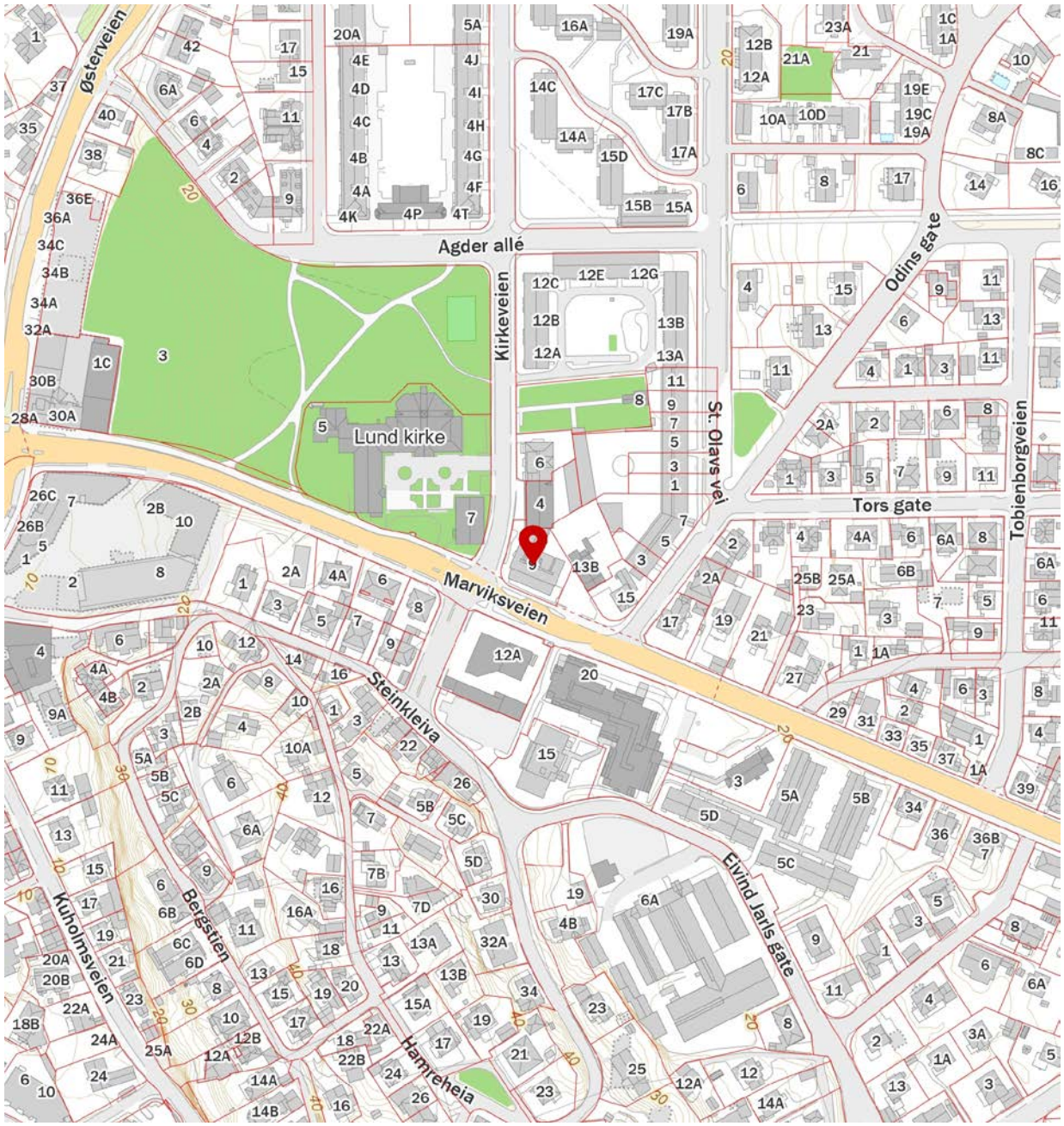


Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

BUDSKJEMA

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen
T: 918 21 225
mh@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank