

PROAKTIV

Flott 5-roms
selveier

MARIKOLLEN 2D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SØM

Flott 5-roms selveierleilighet i barnevennlig område - Solrike uteplasser med veranda, terrasse og utestue - 4 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Marikollen 2D, 4638
KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 56, bnr. 277, snr. 20 i
Sameiet Marikollen

Prisantydning: 3.850.000,-

Omkostninger: 110.240,-

Totalpris: 3.960.240,-

Kommunale avgifter: 12.710,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1999

Rom/soverom: 5/4

BRA: 121 m²

BRA-i: 115 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger
parkeringsplass på sameiets eiendom. Det
er også gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomt: 7206 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.719,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader kr 1
719,-

INNHold

2	4	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
19	34	36	41
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
152			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Backoffice: **Anniken Høiby**



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
Mobil: 950 00 000
E-post: Geir@proaktiv.no

AVDELING:
 Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
 Proffmegleren AS
 Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Flott 5-roms selveierleilighet i barnevennlig område - Solrike uteplasser med veranda, terrasse og utestue - 4 soverom

Flott og innholdsrik 5-roms selveierleilighet med attraktiv og usjenert beliggenhet i enden av en rolig blindvei på populære Marikollen. Boligen byr på fire soverom, praktisk planløsning over to etasjer, solrike uteplasser med veranda og terrasse, samt gode oppbevaringsmuligheter i boder. Området er svært barnevennlig med umiddelbar nærhet til lekeplass, Vardåsbanen og Coop Extra, samt kort vei til barnehager, skoler, bussholdeplass, flotte turområder, Sukkevann idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. En familievennlig bolig med sentral beliggenhet og gode kvaliteter både inne og ute.

Backoffice **Anniken Høiby**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
 ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



SØM

Kommune: Kristiansand / **Område:** Søm

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i enden av en rolig blindvei og har en usjenert og attraktiv beliggenhet i et barnevennlig boligområde. Den solrike uteplassen gir gode muligheter for avslapning og hyggelige stunder utendørs. Marikollen har en sentral beliggenhet på Søm, med umiddelbar nærhet til lekeplass, Vardåsbanen og Coop Extra. I tillegg er det kort vei til barnehager, skoler, bussholdeplass, flotte turområder og Sukkevann idrettsanlegg, samt øvrige servicetilbud og fritidsaktiviteter. Kort vei til Sørlandssenteret og Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



OFFENTLIG TRANSPORT

Askeladdveien Linje A3, M3, N3	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 8.6 km
Kristiansand Kjevik	17 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Strømme PostNord	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Rona Senter	5 min
Vitusapotek Søm	18 min

SPORT

Vardåsveien idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	3 min 0.3 km
Lian Platå sandvolleybane Sandvolleyball	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Rona	5 min
Randesund fysio og Tr.senter	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL MARIKOLLEN 2D

Parkering

Det medfølger parkeringsplass på sameiets eiendom. Det er også gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomtestørrelse

7 206 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet felleseiet tomt på 7 206m² med flotte grøntområder, lekeplasser samt asfalterte adkomstveier og parkeringsarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i sameie bygget 1999, dagens eier har eid siden 2018. Etablert attraktivt område. Innholdsrik bolig som fremstår vedlikeholdt og stedvis modernisert. Leiligheten ansees å være i normal stand utfra alder, med noe eldre bygningsdeler og overflater som kan tilsi vedlikehold.

Utvendig

Taktekking,TG2

Undertekking sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført. Yttertekkning av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte

stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Eldre fukt skjolder tak utv bod, oppsyn.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Ingen snøfangere men ikke takvinkel som tilsier at det er krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

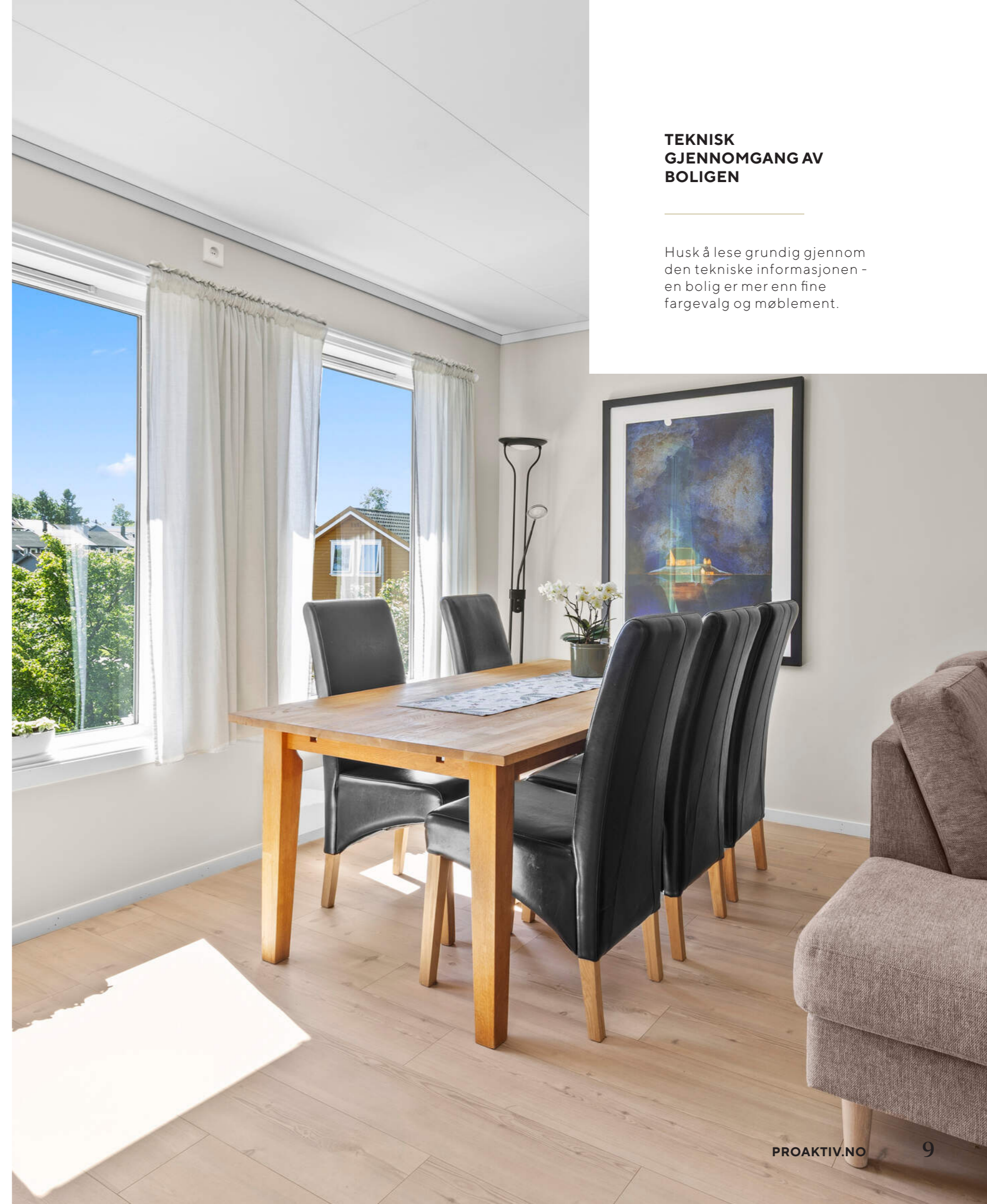
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Kledning fra byggeår. Ikke observert åpenbare avvik, men utfra alder så kan vedlikeholdsbehov forekomme.

Tiltak

- Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vinduer,TG2

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer som kan tilsi vedlikehold.

Tiltak

- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger.

Takvindu,TG2

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer får vesentlig større værbelastning kontra vanlige vinduer og er utsatt for lekkasje i beslag mm.

Tiltak

- Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.

Andre utvendige forhold,TG2

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedteker regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Innvendige trapper,TG2

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Håndløper en side.

Tiltak

- Etablere håndløper begge sider.

Våtrom

2 etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved bruk av kabinett siden vann ledes i sluk men vannsøl kan ligge igjen og noe risiko ved evt lekkasje. Noe sprekk i fug ved dørsvill.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen nyere membranløsning i sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Det er slukforhøyer montert. Dette kan med tiden vri/bevege seg litt liknende som kan medføre en risiko for utetthet.

Tiltak

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

2 etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak

- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereeder plassert i kjøkken benk og fra 2023. Estimert levetid på bereeder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Tiltak



- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftstue står som bod på tegning, sådan ikke ment for varig opphold.

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

Egeninnsats.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Bygningssakskyndig

M2 takst (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. I forbindelse med en vanninntrenging i 2019 ble det utført utbedring av dreneringen. Arbeidet besto i oppgraving av hele front-/inngangspartiet, etablering av nye dreneringsrør, montering av grunnmursisolasjon og knotteplast mot grunnmur. Arbeidet ble utført delvis som egeninnsats av eier (håndverker) og delvis med bistand fra Byggfirma Bjellegård.

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

- Ja. Det oppstod i 2019 vanninntrenging i leiligheten under, som ligger delvis under terreng på én side. Forholdet ble utbedret ved oppgraving av front- /inngangspartiet og etablering av ny drenering, grunnmursisolasjon og knotteplast. Det har ikke vært kjent gjentakelse av problemet etter utbedringen.

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

- Ja. Det oppstod i 2019 vanninntrenging i leiligheten under, som ligger delvis under terreng på én side. Forholdet ble utbedret ved oppgraving av front- /inngangspartiet og etablering av ny drenering, grunnmursisolasjon og knotteplast. Det har ikke vært kjent gjentakelse av problemet etter utbedringen.

Er det utført arbeid med drenering?

- Ja. Byggfirma Bjellegård bistod med oppgraving av front-

/inngangsparti, etablering av ny drenering, montering av grunnmursisolasjon og knotteplast mot grunnmur. Arbeidet ble utført i samarbeid med eier som egeninnsats. Eier er utdannet håndverker/tømrer og deltok i deler av arbeidet.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Det ble etablert strøm og utvendig belysning i forbindelse med ny uteplass og dreneringsarbeid. Jeg har ikke dokumentasjon eller opplysninger om utførende firma.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja. Varmtvannsbereider ble skiftet ut i 2023 etter mindre lekkasje. I forbindelse med utskiftingen ble det montert vannlås/vannstopper under berederen. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. Det ble oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i firemannsboligen. Som forebyggende tiltak fikk sameiet utført bekjempelse av skjeggkre i alle leiligheter av Nokas Skadedyrkontroll. Jeg er ikke kjent med senere problemer etter utført behandling.

Boligen selges med boligselgerforsikring.





VELKOMMEN INN!

Innhold

2. etasje:
Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom | Utvendig bod

3. etasje:
2 soverom og bod/innredet rom

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 84 kvm

3. etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 kvm

Lovlighet:
Loftstue står som bod på tegning, sådan ikke ment for varig opphold.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen er en del av et etablert og veldrevet sameie oppført i 1999, og fremstår som godt ivaretatt gjennom årene. Dagens eier har utført flere oppgraderinger og moderniseringer som bidrar til et pent og innbydende helhetsinntrykk. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med funksjonelle løsninger og rom som er tilpasset moderne familieliv.

Innvendig oppleves boligen som lys, trivelig og praktisk, med en planløsning som gir god flyt mellom oppholdsrommene. Badet er hensiktsmessig innredet med flotte fliser på gulv, og varmtvannsberederen ble skiftet i 2023. Gjennomgående fremstår boligen som et hjem det er enkelt å flytte rett inn i og videreutvikle etter egne ønsker over tid.

Tilstandsrapporten viser i hovedsak normale alders- og slitasjerelaterte forhold sett opp mot byggeår, uten registrerte alvorlige feil eller skader. Dette gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker en bolig med en etablert standard og forutsigbare vedlikeholdsbehov.

Loftsetasjen er innredet med rom som i dag benyttes som loftstue, men er opprinnelig godkjent som bod, likevel tilfører boligen verdifull ekstra plass til familie, gjester, hjemmekontor eller hobbyrom. Sammen med boligens fire soverom og gode oppbevaringsmuligheter gir dette en fleksibel bolig som enkelt kan tilpasses ulike livsfaser og behov.

Uteområdene er blant boligens store kvaliteter. Solrike uteplasser med terrasse, veranda og utestue skaper gode rammer for både avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året. Her kan man nyte skjermede





STUE

FYLL INN DINE TEKSTER

omgivelser, gode solforhold og en fredelig atmosfære i enden av en rolig blindvei.

Det er oppført terrasse og utebod på deler av kommunens og sameiets grunn. Tiltaket er søknadspliktig og er verken omsøkt hos kommunen eller godkjent av sameie. Dersom kommunen, sameiet eller andre offentlige myndigheter krever at tiltaket fjernes eller tilbakeføres, vil dette være kjøpers ansvar og risiko

Oppvarming

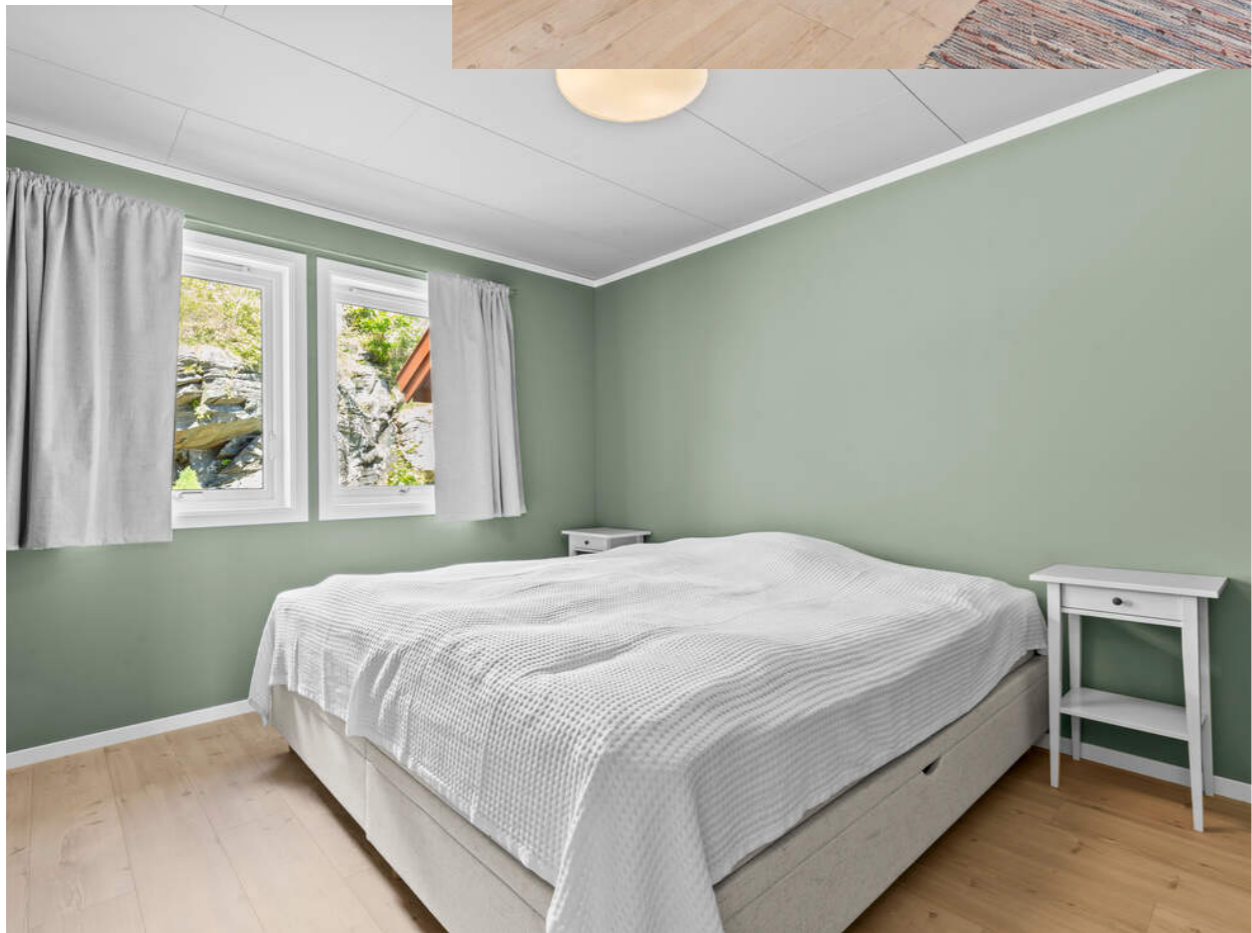
Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

Info energiklasse

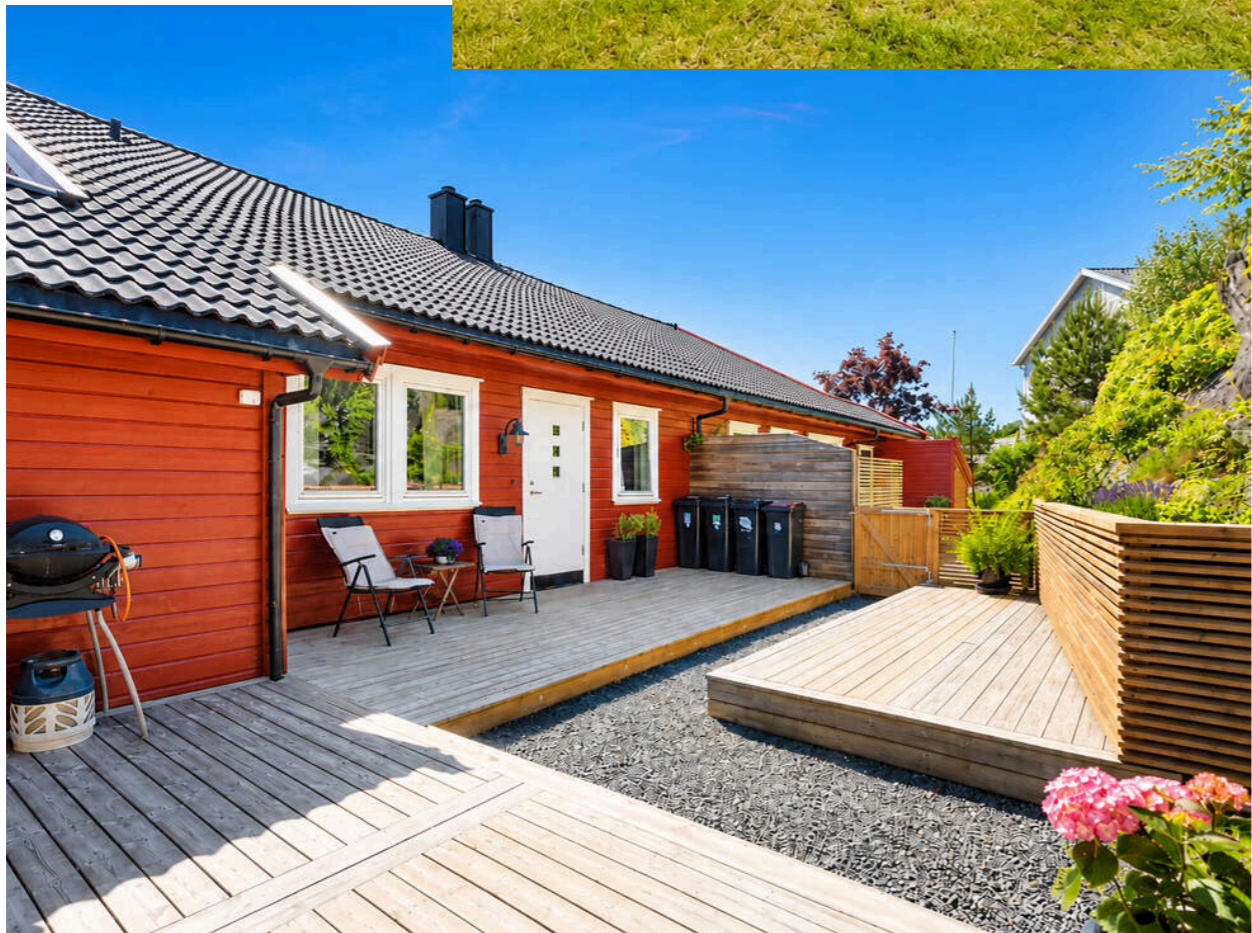
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

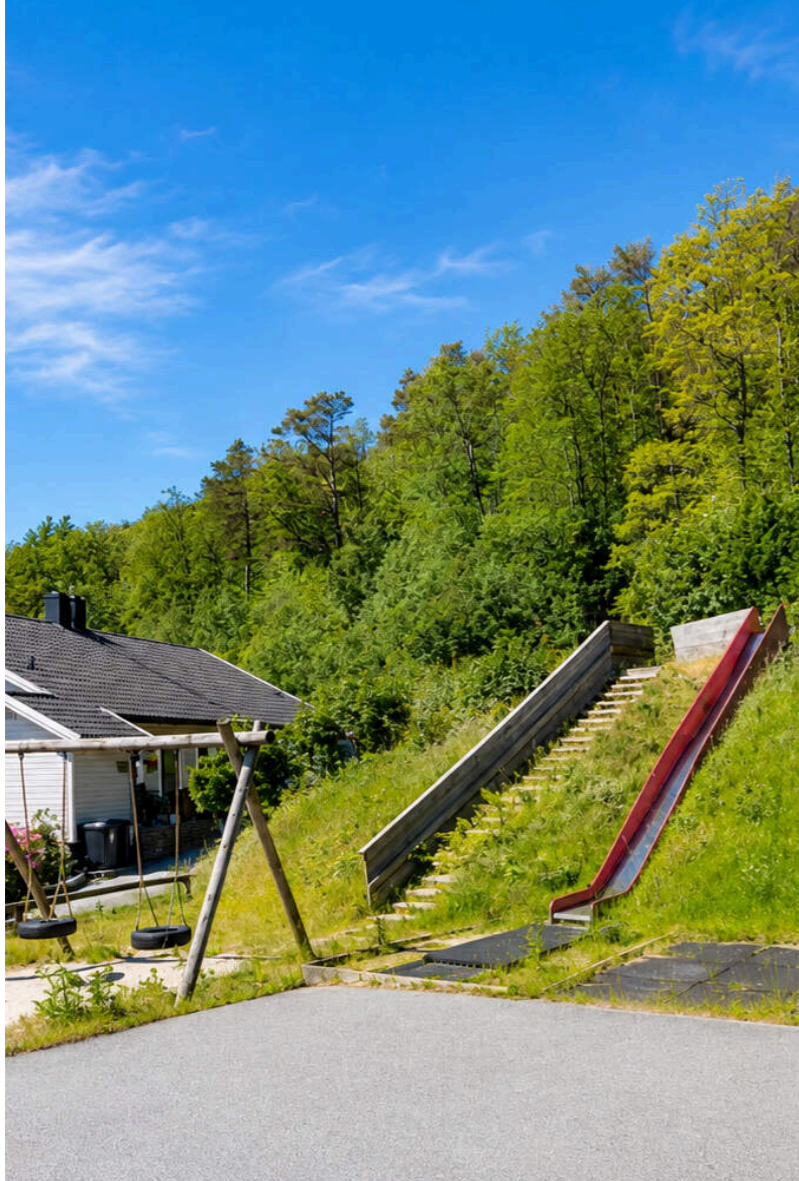
Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.











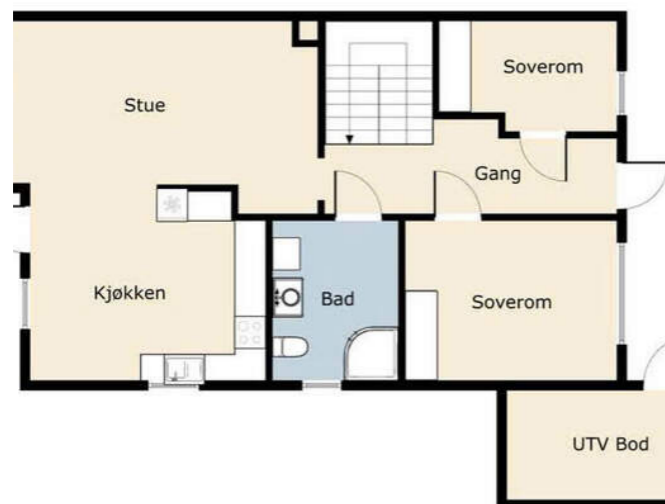
PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

FYLL INN TEKST HER

Marikollen 2d

1.Etg

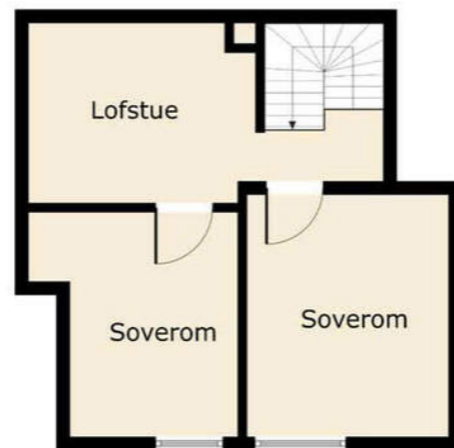


Disse er ikke målriktige, men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

interiør & Boligfoto

Marikollen 2d

2.Etg



Disse er ikke målriktige, men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

interiør & Boligfoto

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 206 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet felleseiet tomt på 7 206m² med flotte grøntområder, lekeplasser samt asfalterte adkomstveier og parkeringsarealer.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bosør AS

Om sameiet

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 56, bnr. 277 i Kristiansand kommune. Marikollen 2a-d, 6a-d, 8a-d, 19a-d, 21 a-d, 23a-d, 27a-d, 29a-d.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

1.719,-

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 1 719,-

Dette dekker: Felles byggforsikring, regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar, noe vedlikehold m.m.

Andel fellesformue

10.691,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Kjerneinformasjon

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær

949.487,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.797.947,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjon kan komme i tillegg.

Kommunale avgifter

12.710,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 652,- og er inkludert i kommunale avgifter.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av firemannsbolig datert 18.04.2005.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loftstue står som bod på tegning, sådan ikke ment for varig opphold.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 18. april 2005

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og tilhører reguleringsplan for Maristien 1, vedtatt 06.09.1997.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Kjerneinformasjon

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 16. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
96 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

97 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
110 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 947 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 960 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kjerneinformasjon

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven § 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

Kjerneinformasjon

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ketil Okkenhaug Jerstad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og

kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S 🏠 KRISTIANSAND kommune

gnr. 56, bnr. 277, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 13333-5529

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LC1977

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

NITO

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.

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

© iVerdi 2023

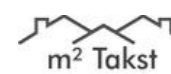
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 3 av 19



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 2 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1999, dagens eier har eid siden 2018. Etablert attraktivt område. Innholdsrik bolig som fremstår vedlikeholdt og stedvis modernisert.

Leiligheten ansees å være i normal stand utfra alder, med noe eldre bygningsdeler og overflater som kan tilsi vedlikehold.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene ved byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værsitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

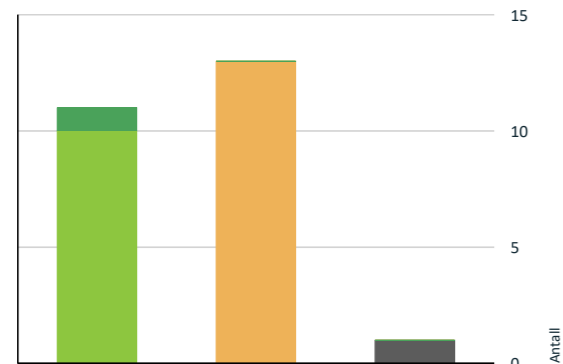
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftstue står som bod på tegning, sådan ikke ment for varig opphold.

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

Leilighet

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

1 Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1999

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertekking sutakplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eldre fukt skjolder tak utv bod, oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Ingen snøfangere men ikke takvinkel som tilsier at det er krav.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledning fra byggeår. Ikke observert åpenbare avvik, men utfra alder så kan vedlikeholdsbehov forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Trekonstruksjon, saltak. Det er etablert luftespalte med raftepapp for å lage lufting av konstruksjoner og unngå kondens.

Raftepapp kan erfaringsmessig presses litt sammen av isolasjon og redusere lufting, men ikke observert åpenbare avvik der lett synlig.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering.

Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 6 av 19

Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 7 av 19

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer som kan tilsi vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer får vesentlig større værbelastning kontra vanlige vinduer og er utsatt for lekkasje i beslag mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Fra 2026 ifølge eier. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass, Funksjon OK. Noe slitt panel utvendig, skal utbedres.
- inngangsdør bod, tredør. Tar litt i karm, vurdere noe justering.

Med unntak av inngangsdør så er dørene eldre, som kan tilsa vedlikehold. Trek vil kunne oppleves.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Utfra alder så kan vedlikehold forekomme.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

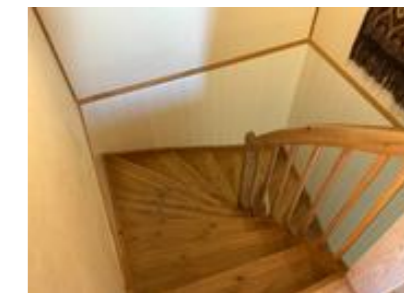
- Det er avvik:

Håndløper en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere håndløper begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsakelig OK, men enkelte tar litt i svill og kan med fordel justeres noe.

Normal mindre brukslitasje på karm og dørsvill må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved bruk av kabinett siden vann ledes i sluk men vannsøl kan ligge igjen og noe risiko ved evt lekkasje.

Noe sprekk i fug ved dørsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Sprekk i fug.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen nyere membranløsning i sluken. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Det er slukforhøyer montert. Dette kan med tiden vri/bevege seg litt liknende som kan medføre en risiko for utetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.



Fuktselling inni skuffesjesjon. Oppsyn.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på bad, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte fronter og laminert benkeplate. Fremstår pent brukt utfra alder. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn, steketopp og fast oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.



Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 0 Varmekabler

Beskrivelse

Baderom, Ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 10 av 19

Tilstandsrapport



102 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken benk og fra 2023. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Automatsikringer i gang. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

Det foreligger ikke komplett historikk/dokumentasjon i boligmappe eller sikringsskap og det bør derfor gjøres en ytterligere el kontroll.

Tilstandsrapport



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

Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Pulverapparat er for lite.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales.

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

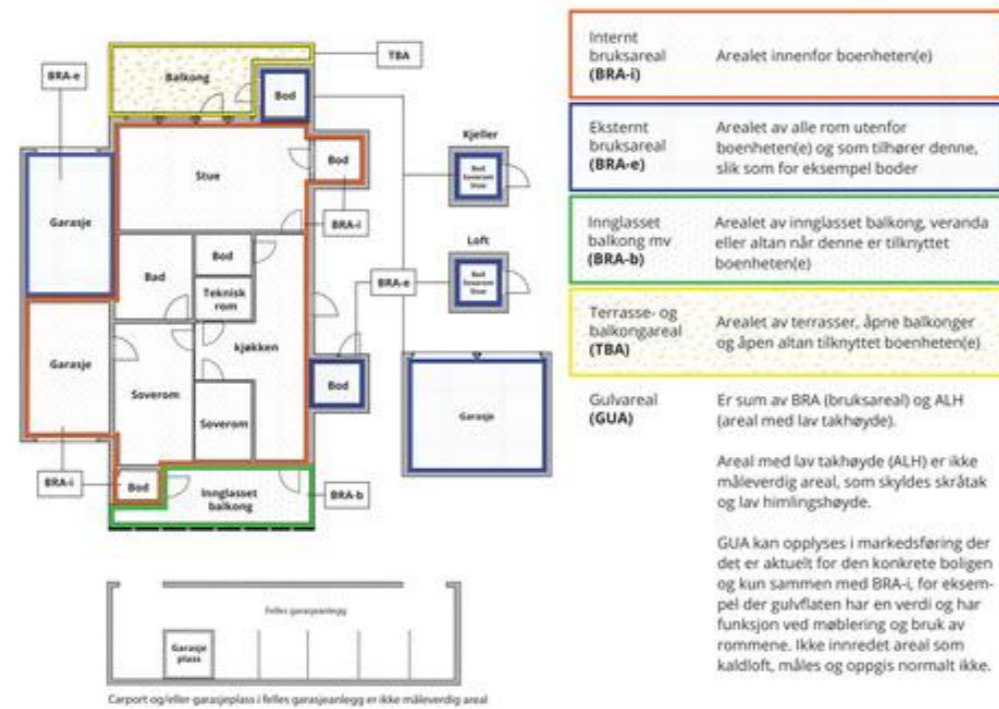
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	78	6		84	6
Loft	37			37	
SUM	115	6			6
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang	Utv bod	
Loft	Soverom, soverom 2, innredet rom/bod		

Kommentar

Terrasse/hagestue ca 23 kvm og bod er ca 3 kvm, i tillegg terrasse ved inngang 18 kvm. Terrasse med skrå del er ikke medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loftstue står som bod på tegning, sådan ikke ment for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Egeninnsats.

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Ketil Okkenhaug Jerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	56	277		20	7206 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Marikollen 2 D

Hjemmelshaver

Jerstad Ketil Okkenhaug

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Marikollen 2 D, 4638 KRISTIANSAND S
Gnr 56 - Bnr 277
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5529

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 19 av 19



Egenerklæring

Marikollen 2D, 4638 KRISTIANSAND S

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Marikollen 2D	Marikollen 2D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd selv: 2018–mai 2023

Utleid: mai 2023–juni 2025

Bodd selv: juni 2025–d.d.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Jerstad, Ketil Okkenhaug

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med en vanninntrenging i 2019 ble det utført utbedring av dreneringen. Arbeidet besto i oppgraving av hele front-/inngangspartiet, etablering av nye dreneringsrør, montering av grunnmursisolasjon og knotteplast mot grunnmur. Arbeidet ble utført delvis som egeninnsats av eier (håndverker) og delvis med bistand fra Byggfirma Bjellegård.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det oppstod i 2019 vanninntrenging i leiligheten under, som ligger delvis under terreng på én side. Forholdet ble utbedret ved oppgraving av front-/inngangspartiet og etablering av ny drenering, grunnmursisolasjon og knotteplast. Det har ikke vært kjent gjentakelse av problemet etter utbedringen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det oppstod i 2019 vanninntrenging i leiligheten under, som ligger delvis under terreng på én side. Forholdet ble utbedret ved oppgraving av front-/inngangspartiet og etablering av ny drenering, grunnmursisolasjon og knotteplast. Det har ikke vært kjent gjentakelse av problemet etter utbedringen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2019

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.4 **Førtell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byggfirma Bjellegård bistod med oppgraving av front-/inngangsparti, etablering av ny drenering, montering av grunnmursisolasjon og knotteplast mot grunnmur. Arbeidet ble utført i samarbeid med eier som egeninnsats. Eier er utdannet håndverker/tømrer og deltok i deler av arbeidet.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggfirma Bjellegård

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Førtell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble etablert strøm og utvendig belysning i forbindelse med ny uteplass og dreneringsarbeid. Jeg har ikke dokumentasjon eller opplysninger om utførende firma.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
-

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Førtell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmtvannsbereider ble skiftet ut i 2023 etter mindre lekkasje. I forbindelse med utskiftingen ble det montert vannlås/vannstopper under berederen. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rør i sør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det ble oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i firemannsboligen. Som forebyggende tiltak fikk sameiet utført bekjempelse av skjeggkre i samtlige leiligheter av Nokas Skadedyrkontroll. Jeg er ikke kjent med senere problemer etter utført behandling.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59141717

Egenerklæringskjema

Name Date
Ketil Okkenhaug Jerstad 2026-06-11

Identification

 Ketil Okkenhaug Jerstad

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 04.06.26 Side 1 av 1

Sameiet Marikollen	Vår ref.:	272/20	Fødselsdato eier:	18.12.1981
Marikollen 2 D	Type:	Sameie		
4638 KRISTIANSAND	Eiere:	Ketil Jerstad		
Organisasjonsnr: 913 431 049	Seksjonsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 719
Felleskostnader: Driftskostnader	1 719

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linda Gurvin Opheim
 Adresse: Marikollen 8 B
 Postnr/-sted: 4638 KRISTIANSAND
 Telefon: Mob.: 98832585
 E-post: marikollen@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.06.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	10 691	Gjeld:	0	Andre inntekter:	244
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 20		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårdsbruksnr: 56/277 - seksjon:20
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3293520
--------------	------------------------	-----------	-----------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg



JERSTAD KETIL OKKENHAUG
MARIKOLLEN 2D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	93,71	1/1	011025-311025		93,71	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	93,71	1/1	011125-301125		93,71	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	93,71	1/1	011225-311225		93,71	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	191,84	1/1	011025-311025		191,84	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	191,84	1/1	011125-301125		191,84	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	191,84	1/1	011225-311225		191,84	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1817900,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		913,25	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000349

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501164578

Kundenr. 4024311
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000349
Fakturabeløp NOK 3345,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Vedlegg



JERSTAD KETIL OKKENHAUG
MARIKOLLEN 2D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	344,00	1/1	010925		344,00	
			Netto				3072,91	
			MVA				272,37	
			Øreavrundning				-0,28	
			Å betale NOK				3345,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1815,66, MVA: 272,37

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000349

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501164578

Kundenr. 4024311
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000349
Fakturabeløp NOK 3345,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Vedlegg



JERSTAD KETIL OKKENHAUG
MARIKOLLEN 2D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	93,71	1/1	010725-310725		93,71	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	93,71	1/1	010825-310825		93,71	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	93,71	1/1	010925-300925		93,71	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	191,84	1/1	010725-310725		191,84	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	191,84	1/1	010825-310825		191,84	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	191,84	1/1	010925-300925		191,84	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1817900,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		913,25	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000331

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501115364
Kundenr. 4024311
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000331
Fakturabeløp NOK 3001,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Vedlegg



JERSTAD KETIL OKKENHAUG
MARIKOLLEN 2D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

Grunnlag MVA middel sats: 1815,66, MVA: 272,37

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501115364
Kundenr. 4024311
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000331
Fakturabeløp NOK 3001,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 2728,91
MVA 272,37
Øreavrundning -0,28
Å betale NOK 3001,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000331

Vedlegg



JERSTAD KETIL OKKENHAUG
GRUVESTIEN 3D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	93,71	1/1	010425-300425		93,71	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	93,71	1/1	010525-310525		93,71	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	93,71	1/1	010625-300625		93,71	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	191,84	1/1	010425-300425		191,84	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	191,84	1/1	010525-310525		191,84	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	191,84	1/1	010625-300625		191,84	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1817900,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		913,25	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000323

Vedlegg



JERSTAD KETIL OKKENHAUG
GRUVESTIEN 3D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

Grunnlag MVA høy sats: 1815,66, MVA: 453,93

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000323

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501065419
Kundenr. 4024311
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000323
Fakturabeløp NOK 3182,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501065419
Kundenr. 4024311
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000323
Fakturabeløp NOK 3182,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 2728,91
MVA 453,93
Øreavrundning -0,84
Å betale NOK 3182,00

Vedlegg



Kristiansand
kommune

JERSTAD KETIL OKKENHAUG
GRUVESTIEN 3D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	93,71	1/1	010125-310125		93,71	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	93,71	1/1	010225-280225		93,71	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	93,71	1/1	010325-310325		93,71	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	191,84	1/1	010125-310125		191,84	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	191,84	1/1	010225-280225		191,84	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	191,84	1/1	010325-310325		191,84	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1817900,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		913,25	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000315

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501016251
Kundenr. 4024311
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000315
Fakturabeløp NOK 3182,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Vedlegg



Kristiansand
kommune

JERSTAD KETIL OKKENHAUG
GRUVESTIEN 3D
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 56/277/0/20/1 - MARIKOLLEN 2 D
Eier JERSTAD KETIL OKKENHAUG

Grunnlag MVA høy sats: 1815,66, MVA: 453,93

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501016251
Kundenr. 4024311
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04024311500000315
Fakturabeløp NOK 3182,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 2728,91
MVA 453,93
Øreavrundning -0,84
Å betale NOK 3182,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04024311 AvtaleGiroreferanse 04024311500000315

VEDTEKTER**for**Sameiet Marikollen,
(org. Nr. 913 431 049)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med årsmøte 05.05.2025.

1. Navn**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Marikollen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.11.1998.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 56, bnr. 277 i Kristiansand kommune. Marikollen 2a-d, 6a-d, 8a-d, 19a-d, 21 a-d,23a-d,27a-d, 29a-d.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av ny eier*Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.***2-3 Godkjenning av leier***En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.***3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer****3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering**4-1 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Hver seksjon disponerer én parkeringsplass hver. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Gjesteparkeringsplassene er ikke beregnet til fast biloppstillingsplass.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Kostnad til drift av parkeringsplasser er inkludert i felleskostnader.

De seksjoner som har fått tillatelse til å bygge garasje dekker selv kostnader forbundet med vedlikehold av denne.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Hvis en seksjonseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan styret iverksette tiltak for å sikre at bygningens fellesarealer og seksjoner holdes i god stand. Hvis en seksjonseier ikke oppfyller sin plikt når det gjelder utvendig maling, selv etter pålegg fra styret, kan styret hente inn ekstern arbeidskraft for arbeidet på seksjonseierens regning.

(10) Egenandelen ved forsikringssaker vil bli belastet den som har vedlikeholdsansvaret.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et fast beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerens

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

PLAN NR. 702.

Reguleringsbestemmelser for

MARISTIEN 1. GNR.56, BNR. 244/264. Omregulering.

Godkjent av bystyret 03.09.1997.

§1.

Disse bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Byggene skal plasseres på tomtene som vist på plankartet.

§2.

Byggeområde PBL § 25.1

Innenfor byggeområde kan oppføres 8 korsdelte firemannsboliger i inntil 2 etg. pluss loft og 11 rekkehusleiligheter i 1. og 2. etg. Det skal for hver leilighet avsettes plass for 1,25 biloppstillingsplasser inkl. gjesteparkering. Gesimshøyde skal maks være 6m og takvinkel være fra 23 grader til 35 grader. En takvinkel for rekkehusene og en for 4-mannsboligene. Boligene skal gis en harmonisk enhetlig utforming. Utnyttelsesgraden er satt til 40% B.Y.A.

§3.

Offentlig trafikkområde PBL §25.3

Kjørevei opparbeides i kommunal standard som A1-vei.

§4.

Fellesområde PBL §25.7

Parkeringsplass

Parkeringsplass for de 8 firemannsboligene er dels på egen tomt og dels i fellesanlegg. Parkering for de 5 rekkehusleiligheten mot nordøst er i fellesanlegg. De 6 rekkehusleilighetene mot sydøst skal ha parkering på egen tomt.


Lekeplass

Felles lekeplass skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Lekeplassene skal opparbeides før boligene innflyttes.

§5

Stup sikres med gjerde før boligene innflyttes.

Kristiansand 27.01.1997 rev. 05.02.98

 KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Agderbygg AS
Sjølystveien 25
4610 Kristiansand

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Espen Pedersen Dato: 18042005

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass: Marikollen 2-8-27-29 Eiendom: Gnr.56 bnr.277

Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse: Sjølystveien 25, 4610 KRS.

Søker: Agderbygg AS


Tiltakstype: Firemannsboliger Tiltaksart: Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det etter anmodning ferdigattest på firemannsboligene på ovenfor nevnte adresser.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

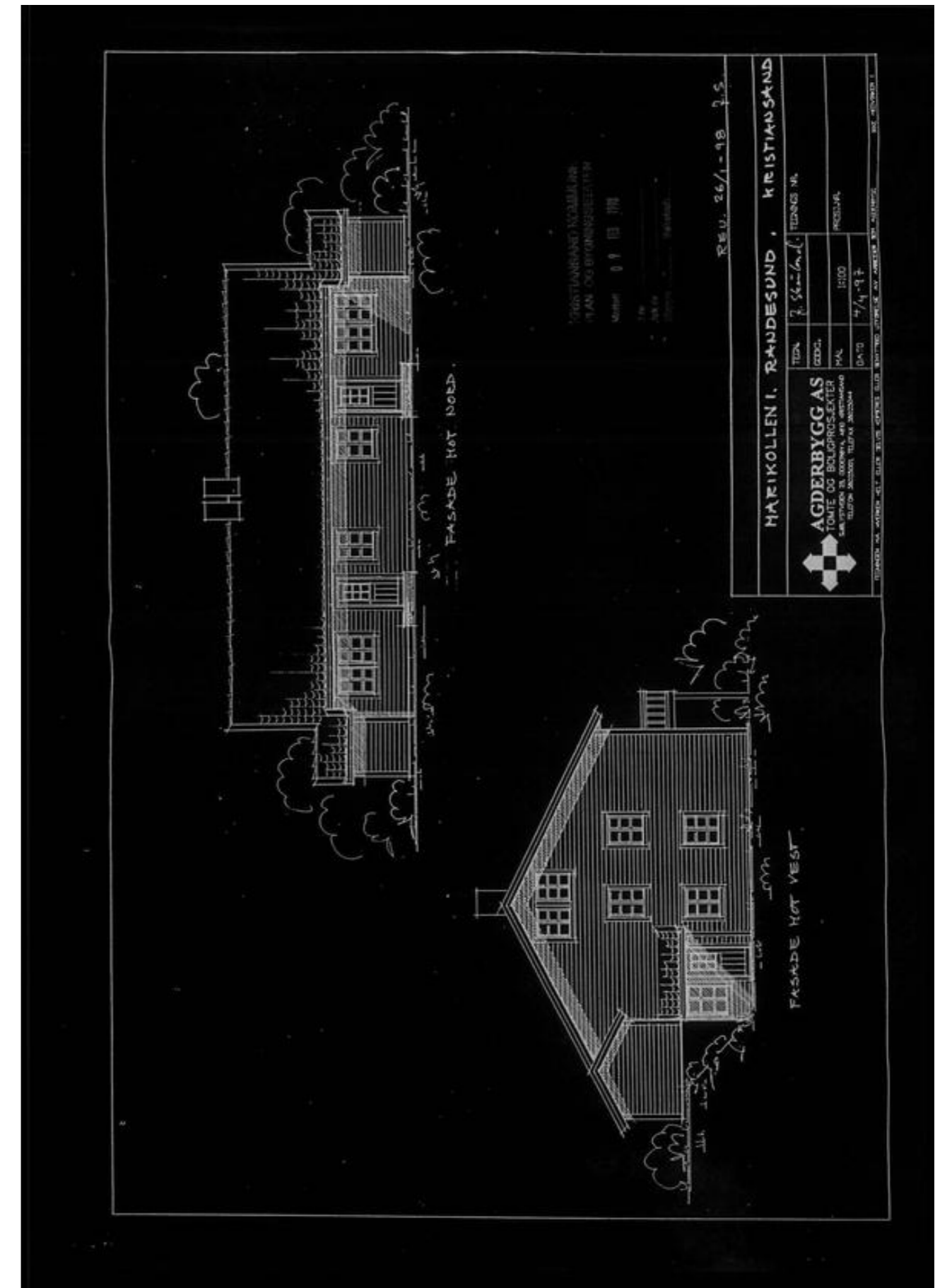
Merknader nevnt i midlertidig brukstillatelse datert 23.03.1999 opplyses å være rettet, bortsett fra at rørleggerarbeidene mangler ferdigmeldingsskjema fra rørlegger til ingeniørvesenet samt tegninger av 2. etasjes planer.

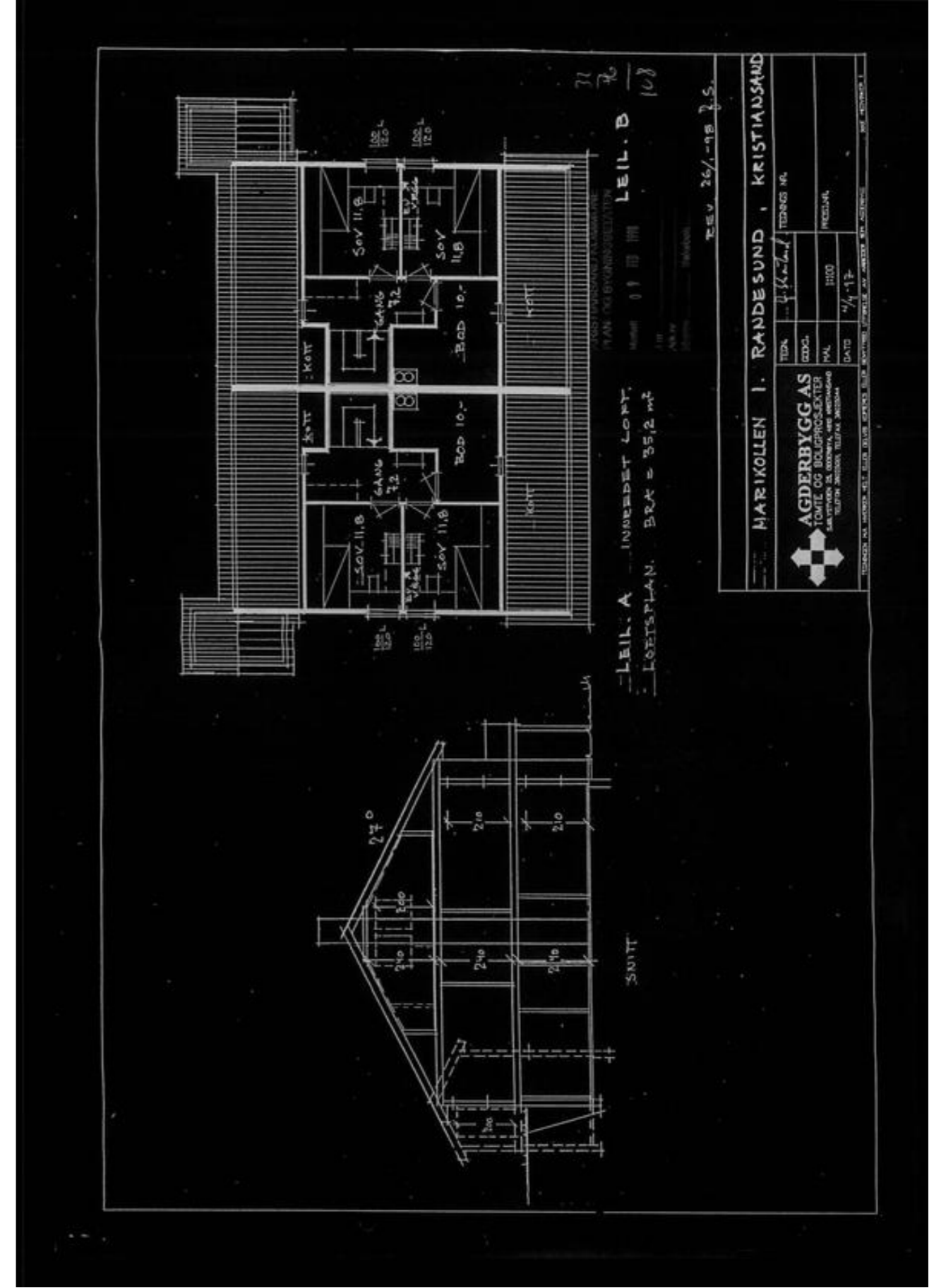
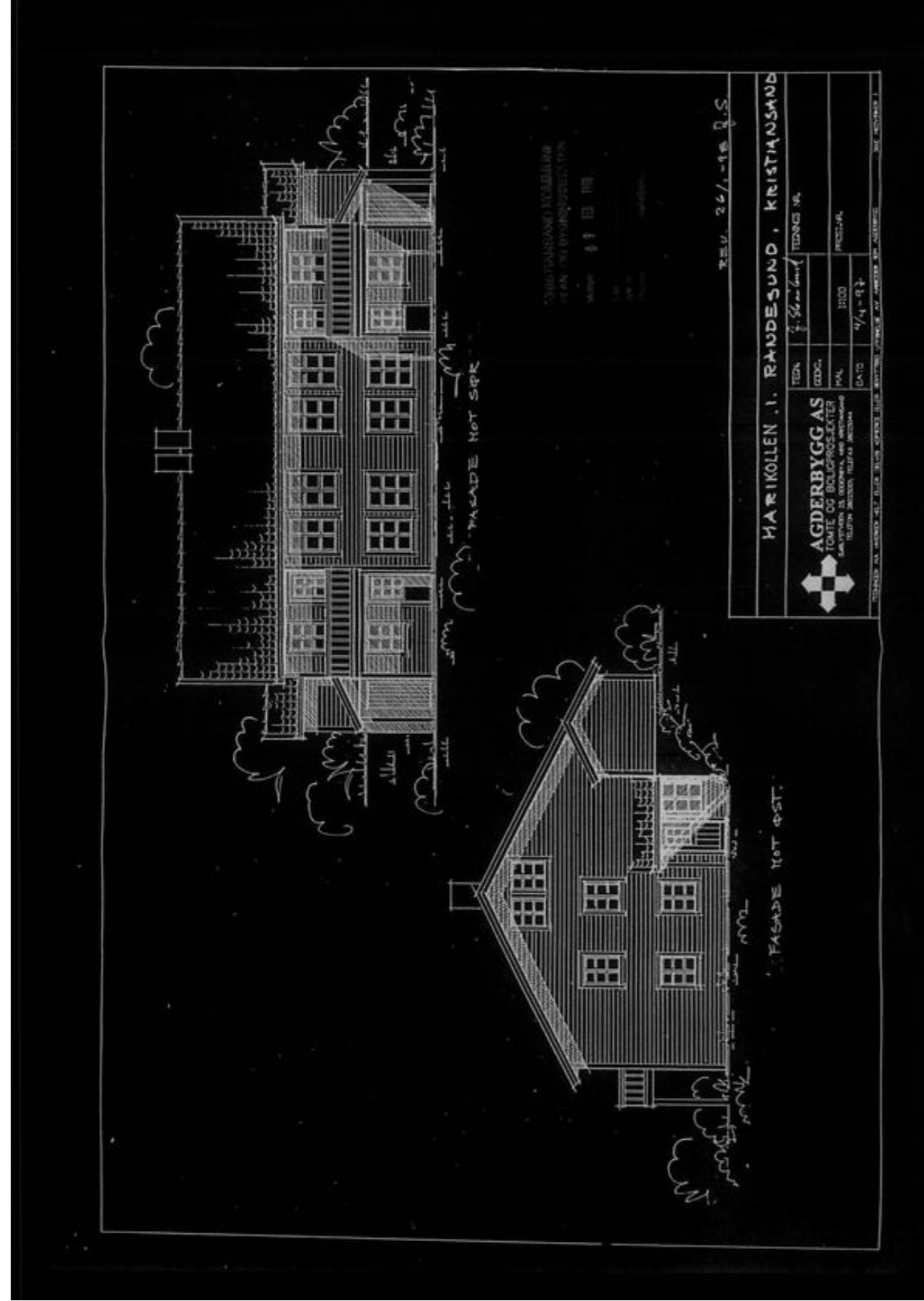
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

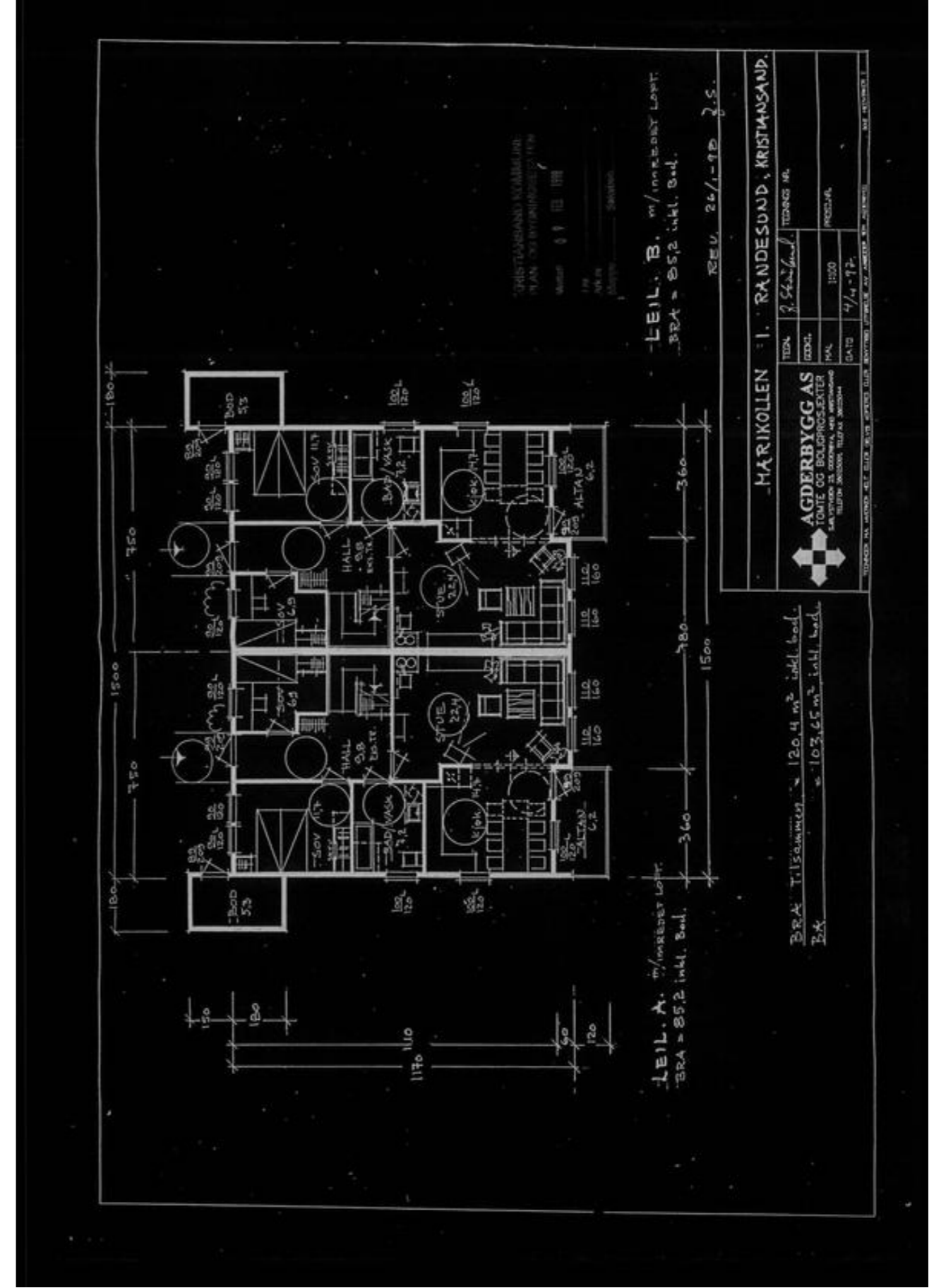
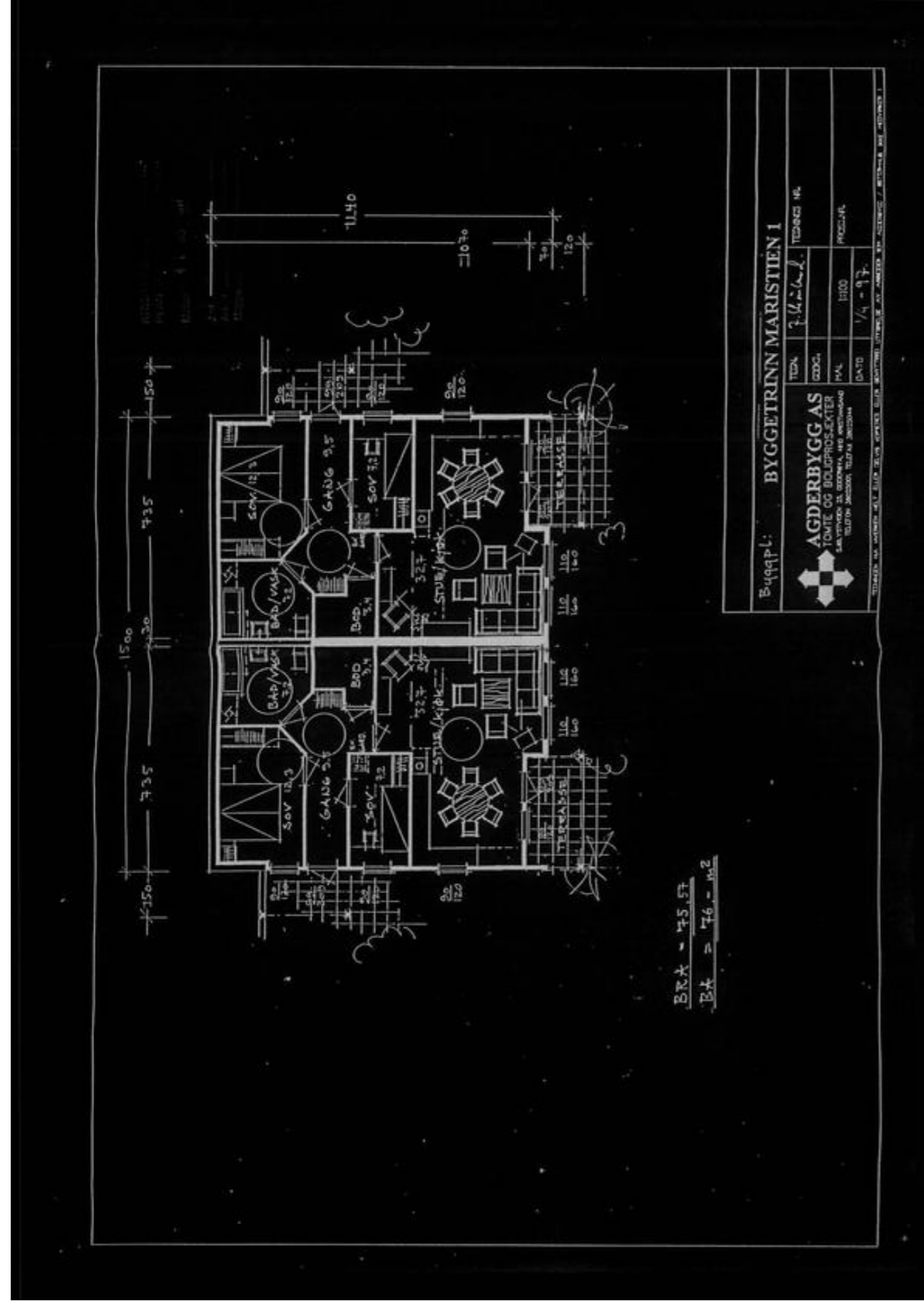
Med hilsen

Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Ingeniørvesenet v/Øyvind Aadnevik

 Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 38 07 55 30 Org.nr.: NO 963296746 MVA
Byggesaksavdelingen Serviceboks 417 Telefaks: 38 07 55 44
Tollbodgata 22 4604 Kristiansand









KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

Tollbodgata 22
Posttuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Agderbygg A.S.
Sjølystveien 25
4610 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.

Dato: 20.04.1998

EP/97/16421/972199/L42

MARIKOLLEN 2, 6, 8, 19, 21, 23, 27, 29 - FIREMANNSBOLIGER - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse datert 08.12.97 og reviderte tegninger mottatt 9. februar 1998. Reguleringsplan for området er godkjent av bystyret 9. september 1997.

Plan- og bygningssejefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningssetaten skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
2. Arbeidet må forestås av en godkjent ansvarshavende, jfr.pbl.§98. Søknadsskjema vedlegges.
3. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløpsledninger med kummer - anmeldes til, og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
4. Det minnes om at yttertaket over B30-skilleveggene mellom leilighetene utføres som vist på figur 31:2 i veiledning til BF 1987.
5. Gesimskassene må underkles forskriftsmessig ved skille mellom leilighetene.
6. Rømningsveier må sikres i henhold til BF 1987 kap. 31:7.
7. Husnummerskilt av godkjent type må oppsettes.
8. Plan- og bygningssetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
9. Gebyr kr. 80000,- må innbetales. Regning vil bli ettersendt til Agderbygg A/S.

Ingen byggearbeider må igangsettes før vilkår nevnt i pkt. 1, 2 og 3 er oppfylt.

Ett sett av alle sakene i retur. De riktige husnummer er påført kopi av situasjonskart og hver enkelt sak.

Med hilsen

Espen Pedersen
Avd.ing. tlf.38075540

Gjenpart: Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavdeling

HUSORDENSREGLER: SAMEIET MARIKOLLEN

1. Ro og orden

Mellom kl. 24.00 og 07.00 på fredager og lørdager og mellom kl. 23.00 og 07.00 på øvrige dager skal det være ro i boligene. Skal du ha en sammenkomst som vil vare utover de nevnte tidspunktene, så gi beskjed til naboene på forhånd.

Banking, boring og annet støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 20.00 eller før kl. 07.00 på hverdager. På søndag og helligdager er slikt ikke tillatt.

2. Skader og vedlikehold

Skader som påføres eiendommene og fellesarealer (herunder grøntanlegg) som skyldes slendrian, skjødesløshet, uaktsomhet e.l. er ikke Sameiets ansvar, men påhviler å erstattes av den som har forårsaket skaden, hans husstand eller personer han har gitt adgang til boligen. Hver beboer henstilles om å ta et spesielt ansvar for å rydde fellesområder rundt egen bolig.

3. Søppel

Papir, papp kartonger o.l. skal i grønn dunk. Matavfall legges i egen pose i brun dunk. Øvrig søppel pakkes godt inn i plastpose og legges i grå dunk. Rengjøring av dunkene er hver enkelt beboers ansvar. Dunkene plasseres ved husveggen slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

4. Fyrverkeri og grilling

Det må utvises særlig aktsomhet ved bruk av fyrverkeri og grill.

5. Klager

Klager skal sendes skriftlig til styret som vil behandle disse fortløpende. Videre prosedyre avgjøres av styret i hvert enkelt tilfelle.

6. Salg og fremleie

Se vedtektene.

7. Dyrehold

Beboere med dyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre.

7. Parkering

Hver boenhet har én biloppstillingsplass.

Det er bare tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Gjesteparkeringsplassene er ikke beregnet til fast biloppstillingsplass.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET MARIKOLLEN

Mandag 05.05.2025 Kl: 19:00
Randesund Misjonskirke, Marikollen 15, 4638 Kristiansand

1. Konstituering

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

2. Årsmelding 2025

Styret har i perioden hatt hovedfokus på å sikre bedre økonomi i sameiet. Vi har gjennom økte felleskostnader startet på å bygge en bedre buffer slik at vi står bedre rustet for eventuelle utfordringer frem i tid. Vi har også sett at det er behov for å sikre bedre vedlikehold av egne seksjoner gjennom klarere vedtekter.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ingen saker innmeldt fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til nye vedtekter

Sameiet sine vedtekter er lite detaljerte og dårlig formulert enkelte steder. Det er derfor utarbeidet nye vedtekter som er mer tydelig og mer detaljert.

Dagens vedtekter og forslag til nye vedtekter ligger som vedlegg til innkallingen. Samtlige punkter i dagens vedtekter endres, og det vil bli tilført flere nye punkter. For nærmere vedrørende vedlikeholdsansvar, se punkt 5 i forslag til nye vedtekter som ligger lenger bak i innkallingen.

Forslag til nye vedtekter vil bli gjennomgått på årsmøte.

Styret anbefaler at forslag til nye vedtekter blir vedtatt.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner endring av sameiets vedtekter slik det

fremkommer i innkallingen og vedlegget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at styrets forslag til nye vedtekter godkjennes

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 30 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Stig Rønningen
Styremedlem, Wenche Tofteland
Styremedlem, Ketil Jerstad
Styremedlem, Ann Britt Berg
Varamedlem, Marianne Kiledal

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Stig Rønningen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Kjetil Jerstad er ikke på valg. Han har 1 år igjen av perioden.

Wenche Tofteland er valgt som styremedlem for 1 år.

Ann Britt Berg er valgt som styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

7.4 Valg av valgkomite

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

Styrets årsmelding for SAMEIET MARIKOLLEN 2024

SAMEIET MARIKOLLEN ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Stig Rønningen, Marikollen 19 D
Styremedlem, Wenche Tofteland, Marikollen 21 A
Styremedlem, Ketil Jerstad, Marikollen 2 D
Styremedlem, Ann Britt Berg, Marikollen 2 C
Varamedlem, Marianne Kiledal, Marikollen 23 C

Styrets arbeid i 2024

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak bestått i å sørge for en bedret likviditet i sameiet slik at vi står bedre rustet ved eventuelle større utfordringer som måtte dukke opp fremover. Dette har medført til høyere felleskostnader pr. boenhet, men dette vil gagne sameiet på sikt.

I tillegg har styret jobbet med nye vedtekter som vil sette tydeligere ansvarsgrenser for både styret og beboere.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Resultatrapport klient 272 SAMEIET MARIKOLLEN

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		427 392	342 560	407 040	586 138
Refusjoner		3 841	0	0	0
Sum inntekter		431 233	342 560	407 040	586 138
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 750	6 250	7 000	7 000
Styreonorar	2	30 000	20 000	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		47 539	43 825	45 000	47 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 230	2 820	4 230	4 230
Vedlikehold/serviceavtaler	4	44 565	52 509	57 810	202 433
Forsikring		272 649	237 108	255 000	293 000
Kommunale avgifter		0	2 297	2 000	2 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 127	0	0
Andre driftsutgifter	5	2 999	5 641	6 000	3 075
Sum driftskostnader		408 732	371 577	407 040	588 738
Driftsresultat		22 501	-29 017	0	-2 600
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 401	208	0	2 000
Annen finansinntekt		594	345	0	600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 995	553	0	2 600
Arsresultat	6	27 495	-28 464	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-27 495	28 464	0	0
Sum disponering av resultat		-27 495	28 464	0	0

Balanserapport klient 272 SAMEIET MARIKOLLEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	86 522	96 081
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		195 352	167 501
Sum omløpsmidler	6	281 874	263 583
SUM EIENDELER		281 874	263 583

SAMEIET MARIKOLLEN

Side 5 av 26

Balanserapport klient 272 SAMEIET MARIKOLLEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		165 308	165 308
Årets resultat		27 495	0
Sum egenkapital	7	192 803	165 308
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 104	3 972
Leverandørgjeld		82 967	94 303
Sum kortsiktig gjeld	6	89 071	98 275
Sum gjeld		89 071	98 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		281 874	263 583

SAMEIET MARIKOLLEN

Kristiansand, 26.03.25

(Signert elektronisk)

Stig Rønningen
StyrelederAnn Britt Berg
StyremedlemWenche Toffeland
StyremedlemKetil Jerstad
Styremedlem

SAMEIET MARIKOLLEN

Side 6 av 26

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	6 750	6 250
Sum	6 750	6 250

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	30 000	20 000
Sum	30 000	20 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 230	2 820
Sum	4 230	2 820

Sameiet har gjennom året ikke hatt ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestetpensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	22 048	11 461
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 688	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	829	41 049
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
Sum	44 565	52 509

SAMEIET MARIKOLLEN

Side 7 av 26

Noter 2024

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7111 DRIVSTOFF	59	0
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	1 580
7770 BANKKOSTNINGER	1 065	4 061
7771 BANKKOSTNINGER KLARE	1 875	0
Sum	2 999	5 641

SAMEIET MARIKOLLEN

Side 8 av 26

Noter 2024

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	165 308	193 772
Årets resultat	27 495	-28 464
B. Årets endringer i disponible midler	27 495	-28 464
C. Disponible midler UB	192 803	165 308
Omlopsmidler	281 874	263 583
- Kortsiktig gjeld	89 071	98 275
Disponible midler 31.12	192 803	165 308

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	165 308	193 772
Årets resultat	27 495	-28 464
Sum egenkapital 31.12	192 803	165 308

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader for neste regnskapsår.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET MARIKOLLEN.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET MARIKOLLEN

Styreleder	Stig Rønningen (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Wenche Tofteland (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Ketil Jerstad (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Ann Britt Berg (sign.)	28.03.2025



Til årsmøtet i SAMEIET MARIKOLLEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Kristiansand, 28.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 272

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-28 14:24



This document package contains:

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

Side 13 av 26



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

VEDTEKTER

for

Sameiet Marikollen,
(org. Nr. 913 431 049)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med årsmøte 05.05.2025.

1. Navn**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Marikollen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.11.1998.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 56, bnr. 277 i Kristiansand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

1

Side 14 av 26

2-2 Godkjenning av ny eier

Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

2-3 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering**4-1 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Hver seksjon disponerer én parkeringsplass hver. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Gjesteparkeringsplassene er ikke beregnet til fast biloppstillingsplass.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Kostnad til drift av parkeringsplasser er inkludert i felleskostnader.

De seksjoner som har fått tillatelse til å bygge garasje dekker selv kostnader forbundet med vedlikehold av denne.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Hvis en seksjonseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan styret iverksette tiltak for å sikre at bygningens fellesarealer og seksjoner holdes i god stand. Hvis en seksjonseier ikke oppfyller sin plikt når det gjelder utvendig maling, selv etter pålegg fra styret, kan styret hente inn eksternt arbeidskraft for arbeidet på seksjonseierens regning.

(10) Egenandelen ved forsikringssaker vil bli belastet den som har vedlikeholdsansvaret.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et fast beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

8

Side 21 av 26

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9

Side 22 av 26

Vedtekter Sameiet Marikollen

2a-d, 6a-d, 8a-d, 19a-d, 23a-d, 27a-d, 29a-d

§1

Sameiet Marikollen har til formål å drive del av eiendommen g.nr. 56, b.nr. 277 i Kristiansand, sikre sameiets felles interesser og ivareta fellesområder og lekeplasser. En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to seksjoner. Boligseksjonene kan kun brukes til boligformål.

§2

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameiet tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet fremgår av oppdelingsbegjæring. Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen.

Størrelse og beliggenhet av hver enkelt seksjon fremgår over plantegningene over etasjene. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringene omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§3

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie el. Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eieren overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameier. Overdragelse av en seksjon skal meldes til styret. Et hvert framleieforhold skal også meldes til styret.

§4

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av områdene som er avtalt eller forutsatt.

Indre og ytre vedlikehold av bruksenhetene er påhviler den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdet skal utføres så ofte som det er nødvendig for å bevare eiendommene og deres utseende.

Seksjonseiers ansvar: Nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer, ytterdører, verandaer og plattinger. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Alle utgifter til vedlikehold og utbedringer dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameiets ansvar: tak, takrenner, kledning, mur og såle.

Alle fire seksjonseierne i en boenhet må avtale maling av boligen samme år. For å skifte farge på huset, må alle fire seksjonseierne være enige. Mislighold av vedlikeholdsplikten kan meldes til styret som har myndighet til å sette i gang tiltak.

Eiendommenes fellesutgifter fordeles likt mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene. Utgifter som den enkelte seksjonseier pådrar seg ved slendrian, skjødesløshet uaktsomhet ol. Er ikke sameiets ansvar.

Sameiet sørger for fullverdiforsikring av eiendommene. Ev. egenandel ved skade dekkes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for innboforsikring og annet som ikke omfattes av fullverdiforsikringen.

§5

Seksjonseier som vil gjøre eksteriørmessige forandringer skal sende skriftlig søknad til styret med underskrifter som blir berørt av endringene. Seksjonseier som øker seksjonens areal ved f. eks. påbygg, må øke sin andel av felleskostnadene.

Sameiet har egne husordensregler. Styret kan til enhver tid endre husordensreglene som dog skal opp til behandling på første ordinære årsmøte.

§6

Årsmøtet er sameiets øverste organ. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet. Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Ordinær årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret sender varsel om årsmøte med min. 8 dagers - maks. 20 dagers varsel om når møtet skal avholdes og frist for å sende inn forslag.

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

Saksdokumentene (saksliste, årsberetning, revidert regnskap, innkomne forslag) sendes den enkelte seksjonseier seinest 8 dager før årsmøtet avholdes.

Ekstraordinært avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller med minst 3 høyst 20 dagers varsel.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
4. Behandle budsjett og fastsette husleien
5. Velge styremedlemmer, varamedlemmer og revisor

Årsmøtet ledes av styreleder eller en som årsmøtet velger.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne som er valgt av årsmøtet.

§7

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer. Et av styremedlemmene skal være styreleder og velges ved særskilt valg. Styret kan evt. konstituere seg selv. Funksjonstiden er to år. Alle kan gjenvelges. Styreleder innkaller til styremøter etter behov, eller når minst halvparten av

styremedlemmene krever det. Innkallingen skal inneholde tid og sted og de sakene som ønskes behandlet. Styret skal skrive referat fra møtene.

Styret er beslutningsdyktig når mer av halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møteleders stemme utslaget. Styre forestår forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak ved årsmøtet. I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forplikter tilsvarende ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap.

§8

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ved mislighold vedrørende betaling av felleskostnader, vil disse kunne sendes til inkasso. For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - _____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer: _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Sameiet Marikollen

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.
Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 04.05.2026 kl. 19:00
Sted: Randesund Misjonskirke, Marikollen 15, 4638
Kristiansand

Hilsen styret i
Sameiet Marikollen.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Marikollen

Tidspunkt: Mandag 04.05.2026, kl. 19:00
Sted: Randesund Misjonskirke, Marikollen 15, 4638 Kristiansand.

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

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av protokollvitne
- 1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2. Årsmelding

Styrets fokus for 2025 har i hovedsak vært økonomi. Vi har jobbet for å sikre et bedre økonomisk fundament for Sameiet i Marikollen, en økonomisk buffer.

Det har også i 2025 vært en del forsikringsaker i forhold til spesielt lekkasjer. Styret vil i den sammenheng minne beboerne om å holde øye med gamle varmtvannsberedere osv.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Dette er kun til informasjon. Styret vil etter gjennomføringen av årsmøte sende ut informasjon til alle som pålegges å male i 2026. Vi ser at ved enkelte boenheter er dette viktig å få gjort nå slik at vi ikke ender opp med større utgiftsposter på skifte av kledning osv. De det gjelder vil motta mail på dette.

5. Saker fra eierne

Det er ingen saker fra eierne.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag

fastsettes til kr. XX.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Stig Rønningen
 Styremedlem, Wenche Tofteland
 Styremedlem, Ketil Jerstad
 Varamedlem, Ann Britt Berg

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

Forslag til vedtak: NN ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: NN er valgt som styremedlem for ett år

NN er valgt som styremedlem for ett år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: NN er valgt som varamedlem for ett år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Marikollen mandag 04.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Resultatrapport klient 272 Sameiet Marikollen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		585 984	427 392	586 138	586 138
Refusjoner		0	3 841	0	0
Sum inntekter		585 984	431 233	586 138	586 138
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 125	6 750	7 000	6 000
Styre honorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Forretningsfører honorar		54 335	47 539	47 000	50 900
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 230	4 230	4 230	4 230
Vedlikehold/serviceavtaler	4	40 372	44 565	202 433	81 708
Forsikring		331 826	272 649	293 000	406 500
Kommunale avgifter		0	0	2 000	0
Verktøy, driftsmattriell, inventar		8 233	0	0	5 000
Drift maskiner		398	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	5 477	2 999	3 075	5 800
Sum driftskostnader		481 996	408 732	588 738	590 138
Driftsresultat		103 988	22 501	-2 600	-4 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 408	4 401	2 000	3 500
Annen finansinntekt		511	594	600	500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		6 919	4 995	2 600	4 000
Arsresultat	6	110 907	27 495	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-1 10 907	-27 495	0	0
Sum disponering av resultat		-110 907	-27 495	0	0

Sameiet Marikollen

Side 4 av 11

Balanserapport klient 272 Sameiet Marikollen

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	8	107 744	86 522
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		312 294	195 352
Sum omløpsmidler	6	420 038	281 874
SUM EIENDELER		420 038	281 874

Sameiet Marikollen

Side 5 av 11

Balanserapport klient 272 Sameiet Marikollen

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		192 803	192 803
Årets resultat		110 907	0
Sum egenkapital	7	303 710	192 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 313	6 104
Leverandørgjeld		102 015	82 967
Sum kortsiktig gjeld	6	116 328	89 071
Sum gjeld		116 328	89 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 038	281 874

Sameiet Marikollen

23.03.2026

(Signert elektronisk)

Stig Rønningen
StyrelederWenche Tofteland
StyremedlemKetil Jerstad
Styremedlem

Sameiet Marikollen

Side 6 av 11

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	7 125	6 750
Sum	7 125	6 750

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum	4 230	4 230

Sameiet har gjennom året ikke hatt ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	200	22 048
6604 Vedlikehold elektro	0	1 688
6605 Vedlikehold utv. anlegg	4 172	829
6614 Egenandel skader	36 000	20 000
Sum	40 372	44 565

Sameiet Marikollen

Side 7 av 11

Noter 2025

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7111 Drivstoff	0	59
7720 Årsmøte	2 330	0
7770 Bankomkostninger	1 272	1 065
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
Sum	5 477	2 999

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	192 803	165 308
Årets resultat	110 907	27 495
B. Årets endringer i disponible midler	110 907	27 495
C. Disponible midler UB	303 710	192 803
Omløpsmidler	420 038	281 874
- Kortsiktig gjeld	116 328	89 071
Disponible midler 31.12	303 710	192 803

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	192 803	165 308
Årets resultat	110 907	27 495
Sum egenkapital 31.12	303 710	192 803

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 periodiserte kostnader for neste regnskapsår kr. 101 640,-
 fordring Klare finans kr. 6 104,-

Resultat og balanse med noter for Sameiet Marikollen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Marikollen

Styreleder	Stig Rønningen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Ketil Jerstad (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Wenche Tofteland (sign.)	24.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Marikollen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Marikollen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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, 25. mars 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:

2026-03-26 11:35:31 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - db8de6de-3494-4fcb-acad-c7571a141e5b

Returernes etter tinglysing til

AGDERBYGG AS TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER
BOKLYSTVEIEN 25, ODDERBYGA, 4810 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 50 01, TELEFAX 38 02 50 44

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

18 NOV 2026
Kristiansand byrett
DAGBOK NR 17311

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festn	Snr
1001 Kristiansand	56	277		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
1001	Kristiansand Kommune	1/1

Doknr: 17311 Tinglyst: 18.11.1998 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal
1	B	76	BG	13	B	76	BG	25	B	76	BG	37			
2	B	76	BG	14	B	76	BG	26	B	76	BG	38			
3	B	98,4	B	15	B	98,4	B	27	B	98,4	B	39			
4	B	98,4	B	16	B	98,4	B	28	B	98,4	B	40			
5	B	76	BG	17	B	76	BG	29	B	76	BG	41			
6	B	76	BG	18	B	76	BG	30	B	76	BG	42			
7	B	98,4	B	19	B	98,4	B	31	B	98,4	B	43			
8	B	98,4	B	20	B	98,4	B	32	B	98,4	B	44			
9	B	76	BG	21	B	76	BG	33				45			
10	B	76	BG	22	B	76	BG	34				46			
11	B	98,4	B	23	B	98,4	B	35				47			
12	B	98,4	B	24	B	98,4	B	36				48			
Sum tellere: 2790,4				= nevner: 2790,4											
2784				2784											

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuell på hvilken måte fellesarealene endres.

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjoneierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av seksjonene lånetakst til enhver tid. lånetaksten skal baseres på Forsikringsrådets regler. panteretten har ikke opptrinnsrett.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

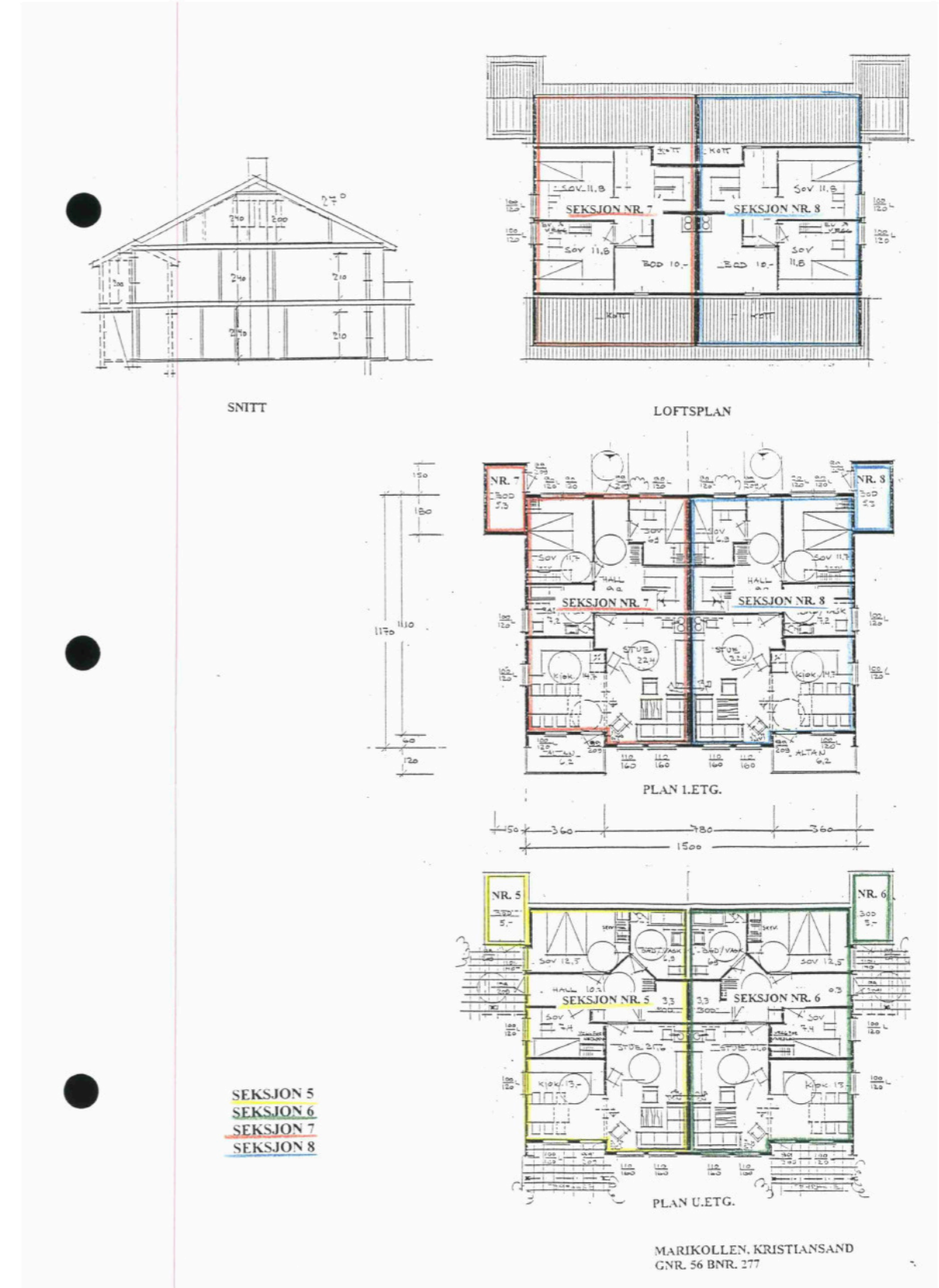
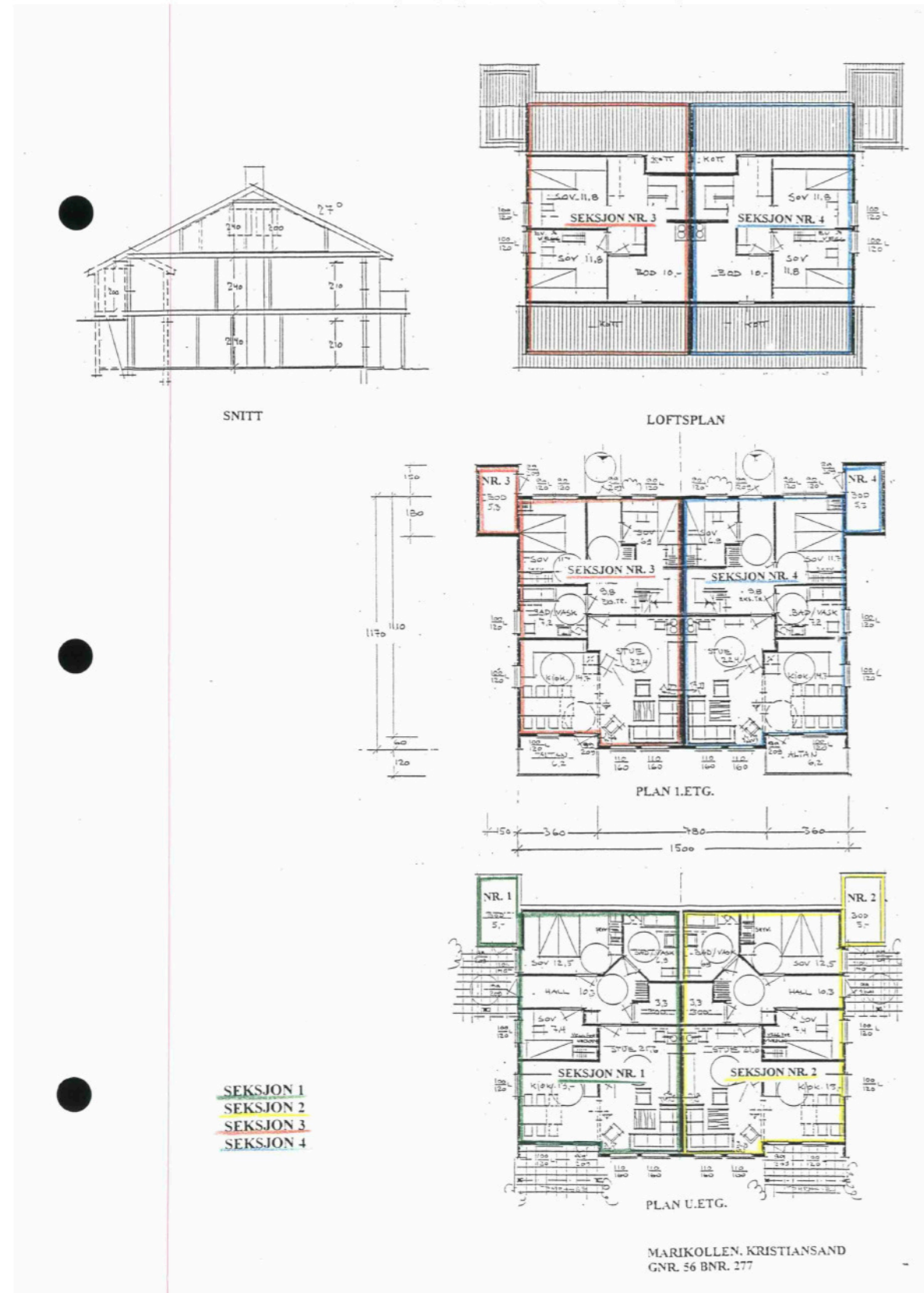
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

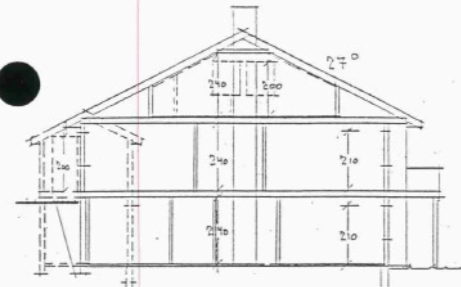
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand, den 18./11. 1998	Som hjemmelshaver samtykker vi i seksjoneringen. Ole Eirik Rasmussen	

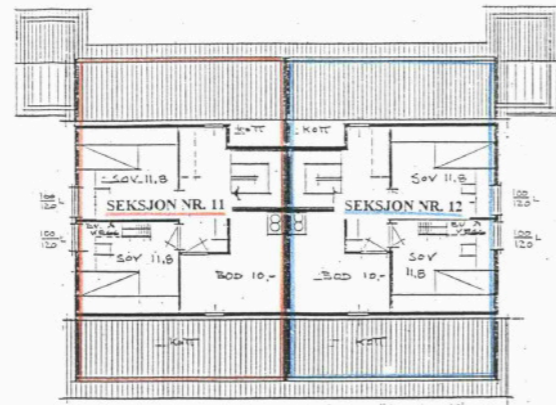
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
56	277
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
18/11-98	Torgun Evling Torbjørn Trøland
Noter:	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameieksjon bolig, SN=sameieksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. 	



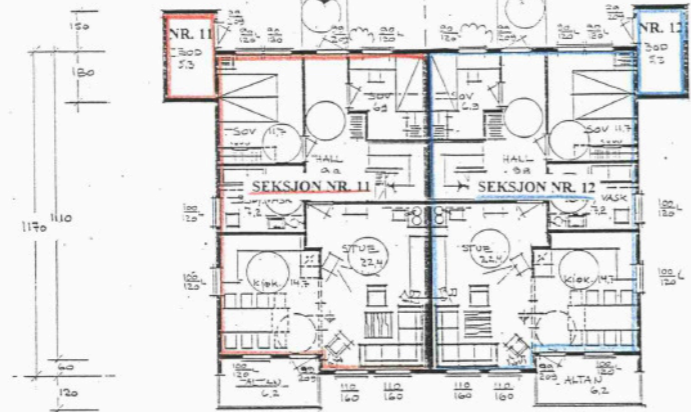




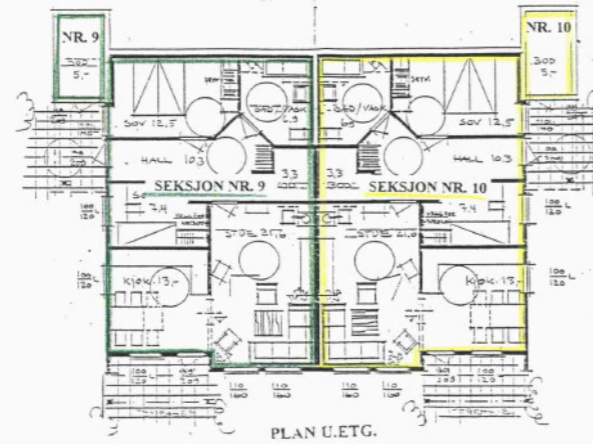
SNITT



LOFTSPLAN



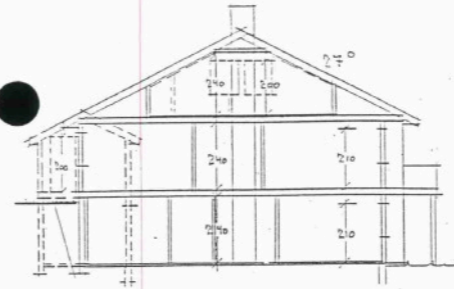
PLAN I.ETG.



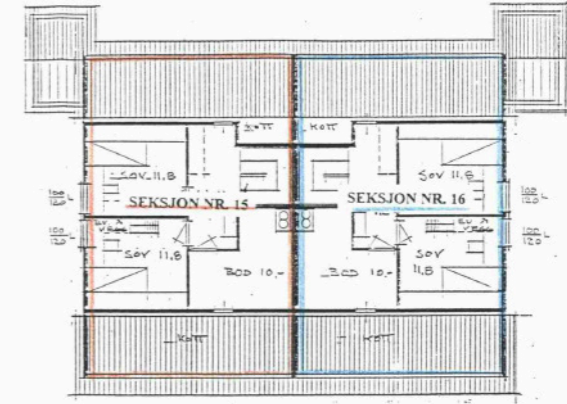
PLAN U.ETG.

SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12

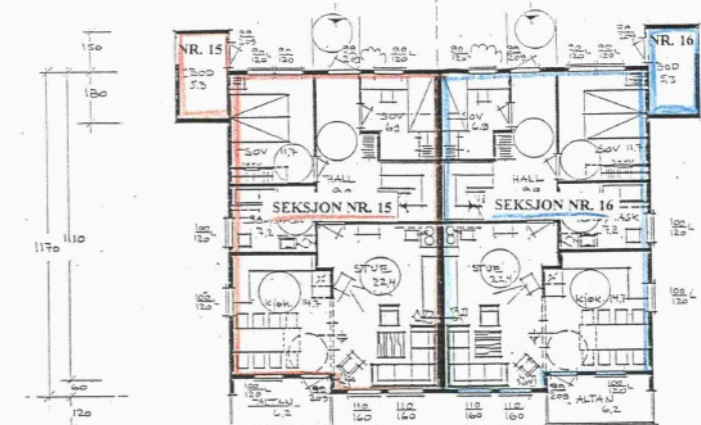
MARIKOLLEN, KRISTIANSAND
GNR. 56 BNR. 277



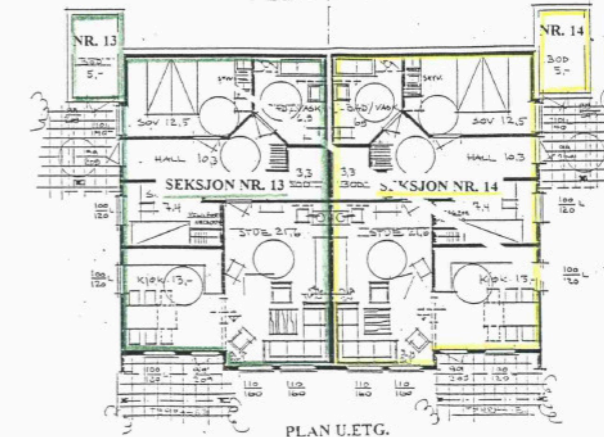
SNITT



LOFTSPLAN



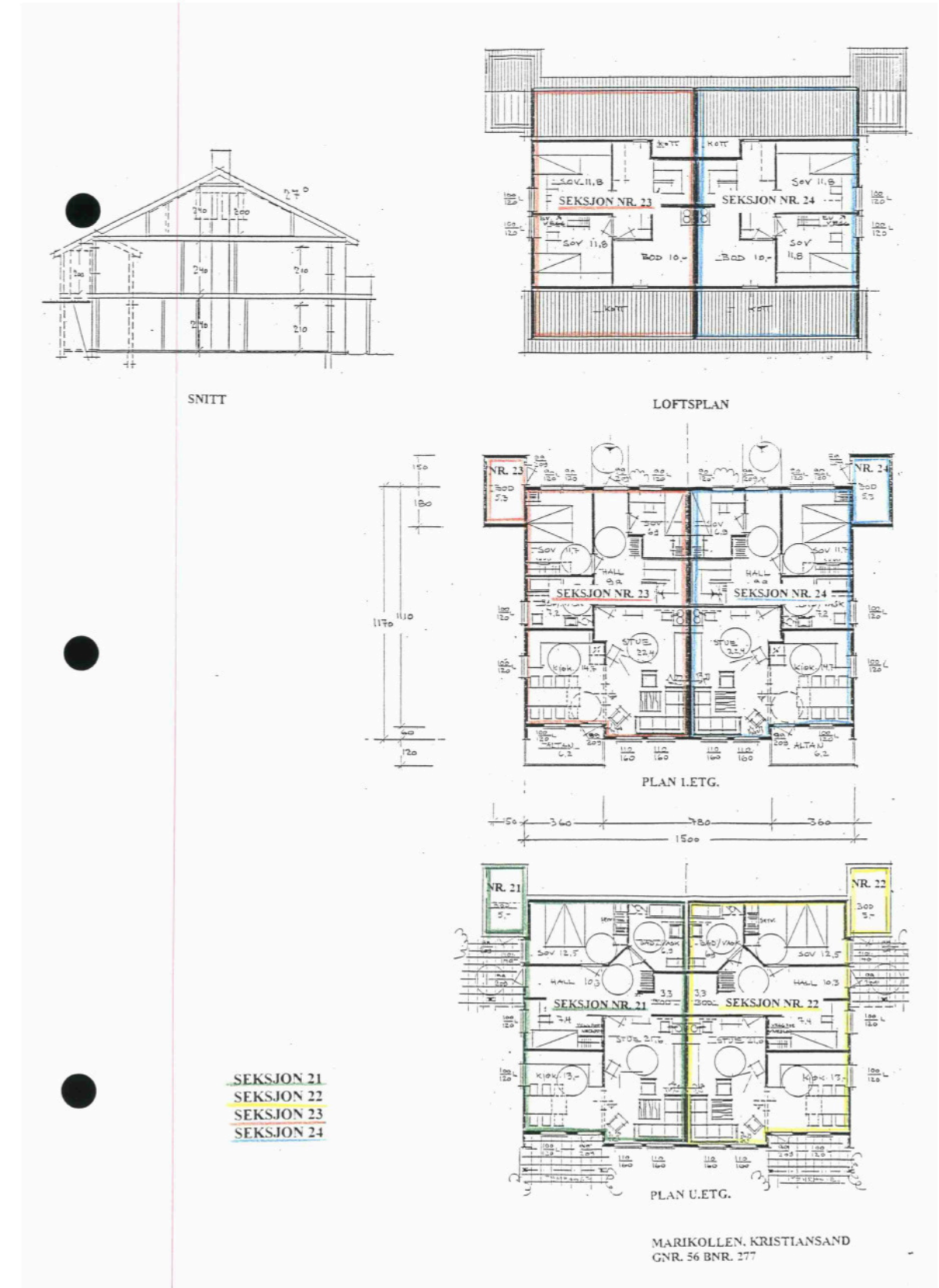
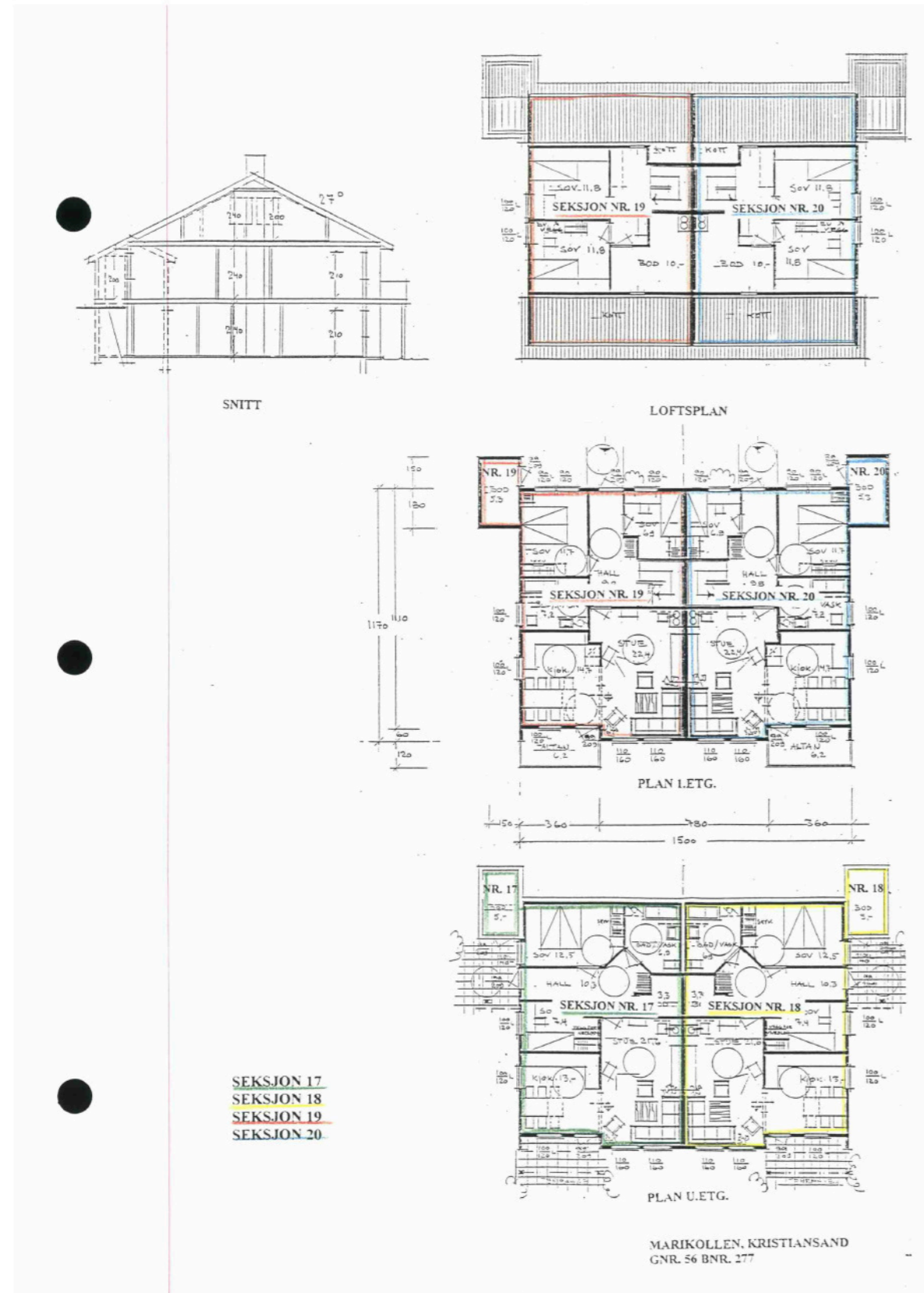
PLAN I.ETG.

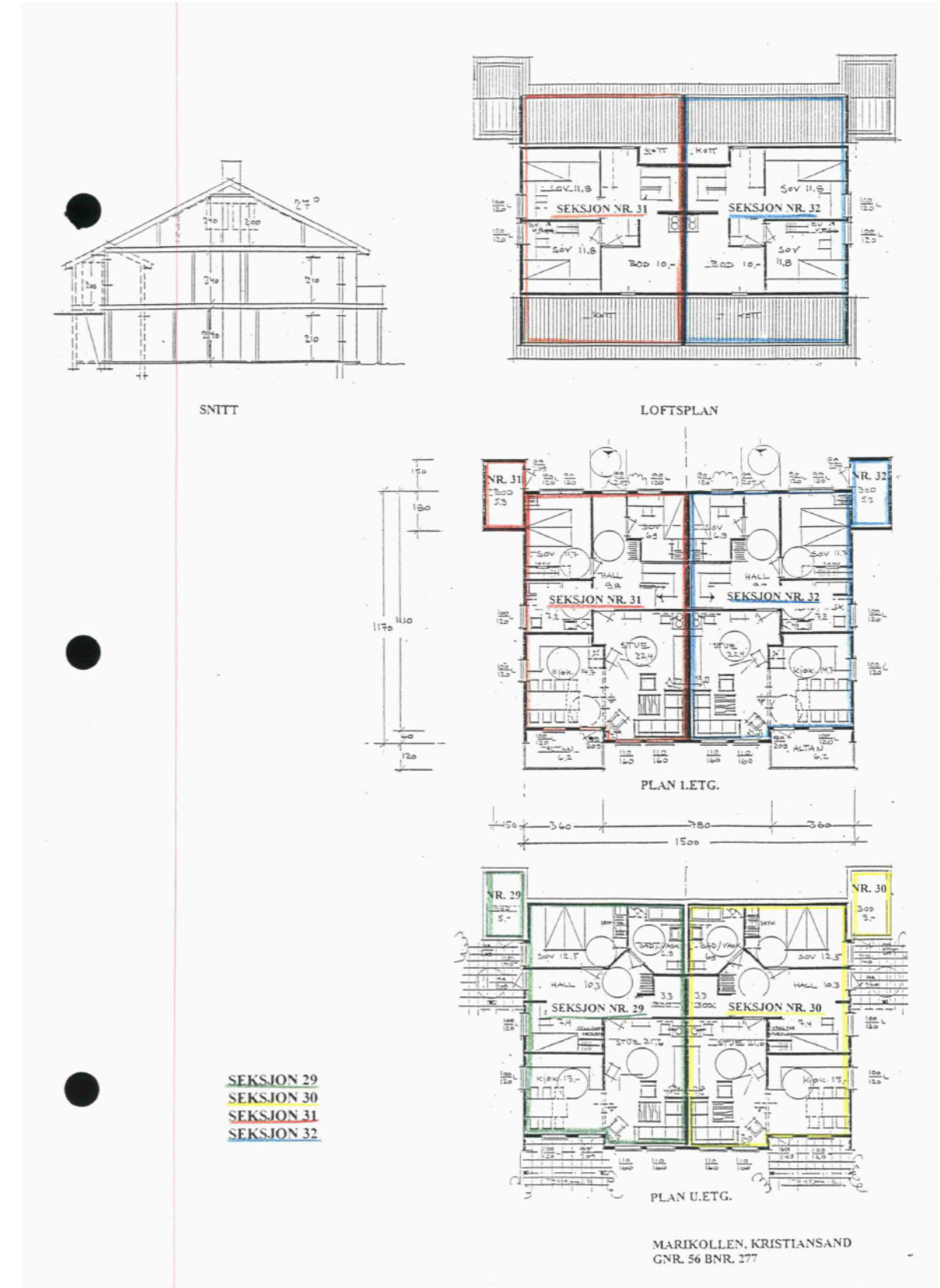
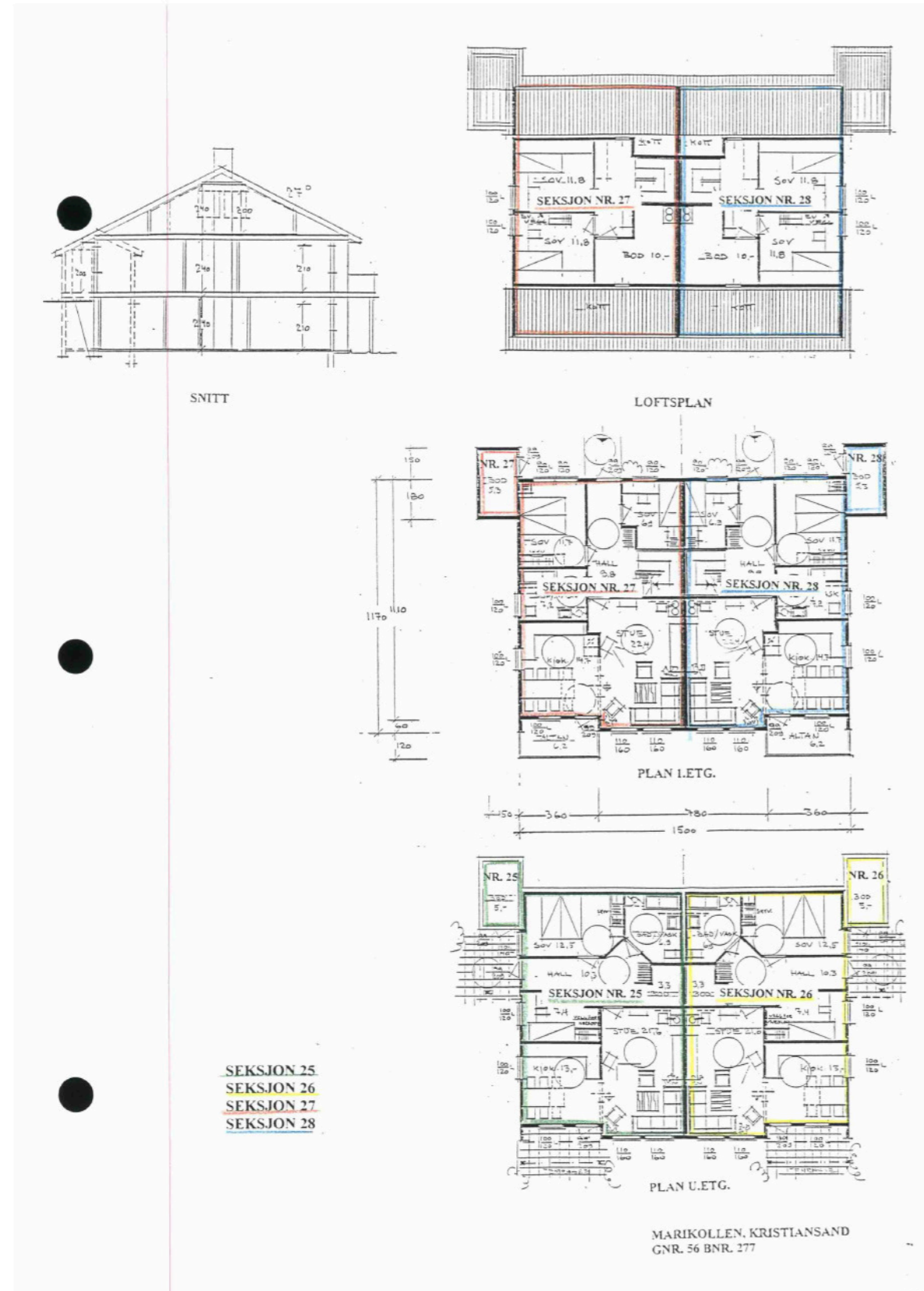


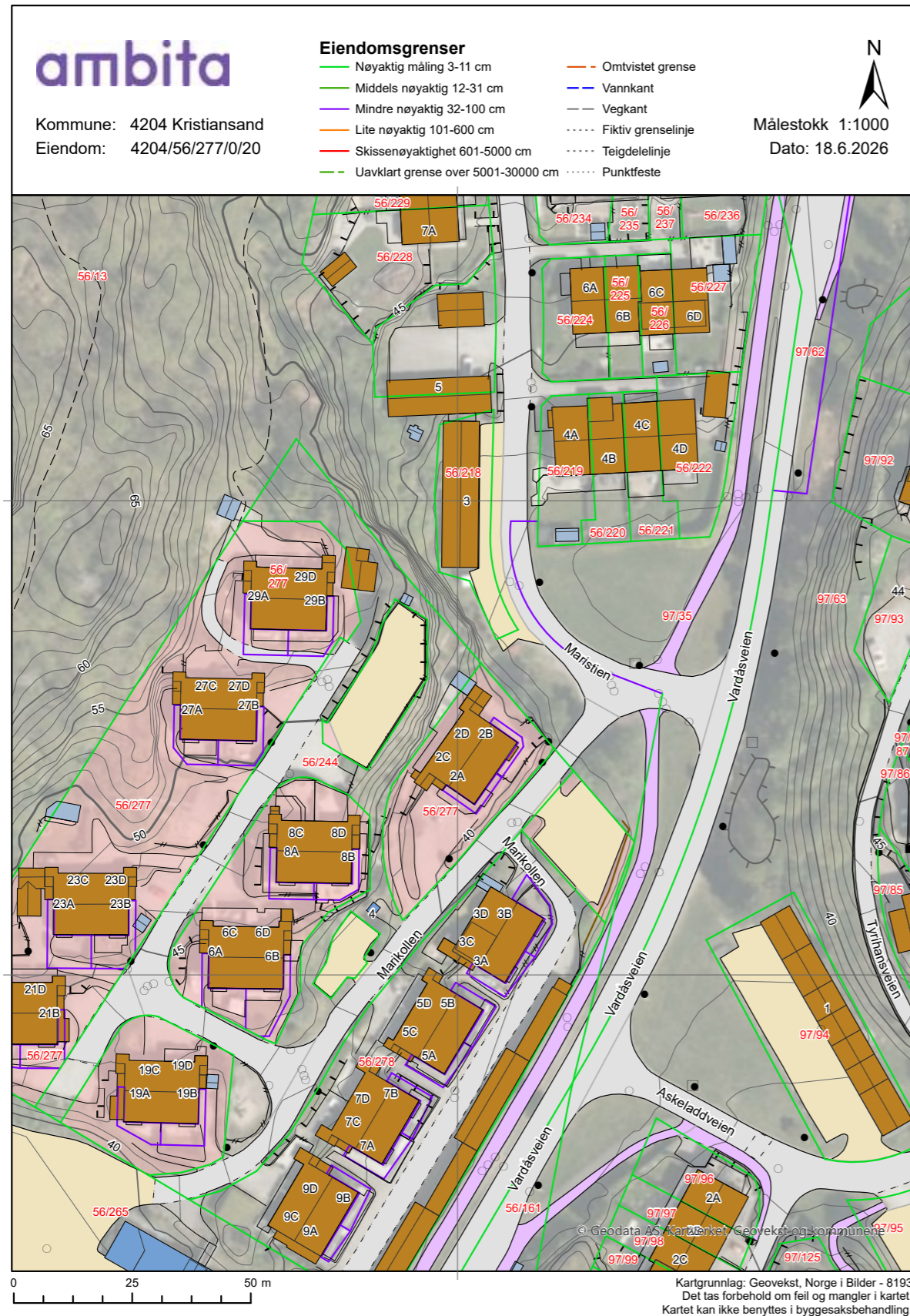
PLAN U.ETG.

SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16

MARIKOLLEN, KRISTIANSAND
GNR. 56 BNR. 277







Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Marikollen 2D, 4638 KRISTIANSAND S. Gnr. 56, bnr. 277, snr. 20 i Sameiet Marikollen, oppdragsnr.: 2400260067
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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


2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



 proaktiv.no



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no