PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

SKANSEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett / protokoll

Vedtekter og husordensregler

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skansen 7, 4608

KRISTIANSAND kommune

gnr. ,150, bnr. ,2015, snr. 0,18

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1582 **Eiendomsverdi ref nr:** SZ5867

Foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i 2013. Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand og som godt vedlikeholdt. Man må imidlertid være obs på sprekk i fliser på veg under toalett og i fuge mellom toalett og seksjon til vaske. Man må også være obs på sprekk i flis i hjørnet i dusjen.
For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

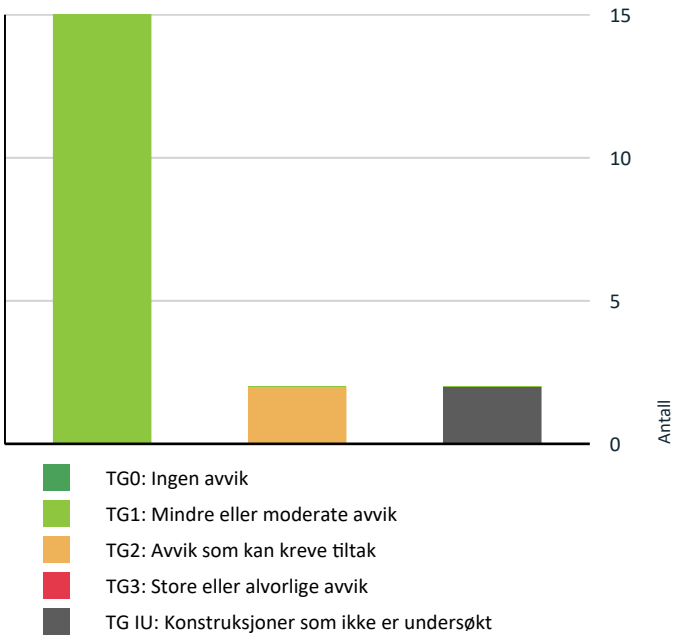
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig/leilighet

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er nylig lagt ny parkett i stue (Bico), samt skiftet foring på terrassedøren (Bico og malermester Langeland). Nytt dørblad til dør til bad er montert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar
Noe oppsvulmet på foring nede på vindu i stue. Foring kan pusses og males.





TG 1 Dører

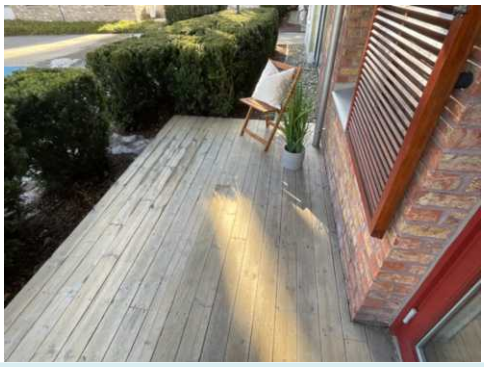
Kommentar
Dører fungerte ok.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Terrasse med terrassebord av tre. Terrasse virket ok.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar
Sprekk vegg ved vindu på soverom og knast i vegg under ventil i stue.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Noe mindre ujevnheter er registrert.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Nytt dørblad til dør til bad. Ellers dører fra byggetiden. Dører virket ok.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Fliser på gulv og vegger.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Sprekk flis på vegg under vegghengt toalett og i fuge mellom flis som er mellom vegghengt toalett og seksjon til vasken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Sprekk i flis under toalett skål.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Fliser med sprekker bør byttes.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Knekk i flis i hjørnet i dusje. Fuger mellom 4 fliser innerst mot hjørnet i dusjen viser at 4 fliser har vært skiftet. Også flis med sprekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.









1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Kommentar
Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar
En glidetrinse nede på dør er borte. Ny bør monteres.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar
Ok avtrekk og tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Kommentar
Dusj mot felles gang og nabo.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kommentar
Innredningen virker ut fra alder ok. Ikke fukt i skap under vasken.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kommentar
Ventilator virket ok.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Kommentar
Ingen synlige lekkasjemerker. Drenering ut fra skap i vegg på badet. Skap på bad.





Tilstandsrapport







TG IU Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvann fra felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Felles skap til vann og vannbåren varme på badet. Ikke fukt i skap med vannbåren varme. Drenering ut fra skap i vegg på badet.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Ingen synlige lekkasjer.



TG 1 Ventilasjon

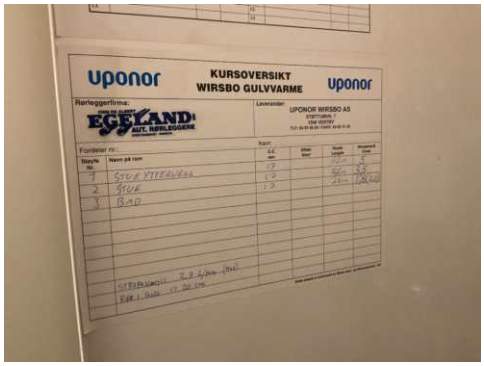
Kommentar

Avtrekk og tilluftsanlegg. Dette er beskrevet som et balansert ventilasjonsanlegg i skriv fra Oras AS. Se bilde av beskrivelsen.





Tilstandsrapport





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.

Kommentar

Automatsikringer. El. anlegg fra byggetiden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. El kontroll bør derfor utføres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

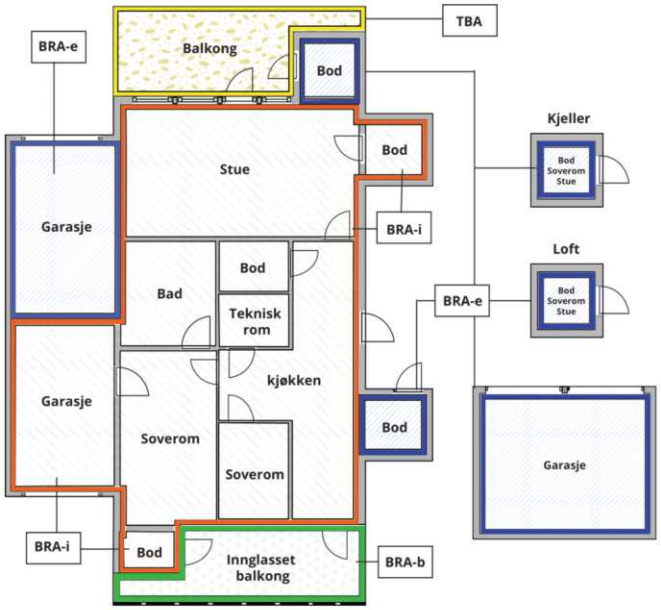
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	38			38	10
Kjeller		7		7	
SUM	**38**	**7**			**10**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt dørblad til badet. Det er nylig lagt ny parkett i stue (Bico), samt skiftet foring på terrassedøren (Bico og malermester Langeland).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Anne Lise Flåt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND				0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	2015		18			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Anne Lise Flåt og
Solveig Birgitte Hestø

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Lise Flåt	Solveig B Hestø

Gateadresse
Skansen 7

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sprekk i flis i dusj, se takst

Document reference: 131260074

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av sameiet
Arbeid utført av	I regi av sameiet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260074

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja for mange år siden, ble utbedret.

Document reference: 131260074

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid og vi har ikke bodd der selv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Flåt	5287b296ba05469697c9f4a4759c74c88d7c6fff	04.03.2026 14:02:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sovleig Birgitte Hestø	5885dbfbcaf1f933f3f800605805a4dba1d6ced2	04.03.2026 14:00:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260074

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

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

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

Boligopplysninger:

Bystranda Terrasse Boligsameie	Vår ref.:	337/18	Fødselsdato eier: 18.09.1971
Skansen 7	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier: 16.11.1959
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Anne Lise Flåt, Solveig Hestø	
Organisasjonsnr: 911 631 946	Seksjonsnr:	18	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 863

Felleskostnader:	Driftskostnader		1 315
Tilleggsytelser:	Avregning måleravtale Techem (forfall hver 12. md.)	(-301,00 i Mai. 25)	0
	Telia		338
	Måleravtale fjernvarme -Techem		85
Objekt:	Parkeringsplass 18 (1337 - 18)		125

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.05.2026 Tot. utg. i kr.: 1 863

Felleskostnader:	Driftskostnader		1 315
Tilleggsytelser:	Avregning måleravtale Techem (forfall hver 12. md.)	(-301,00 i Mai. 25)	0
	Telia		338
	Måleravtale fjernvarme -Techem		85
Objekt:	Parkeringsplass 18 (1337 - 18)		125

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:	Atle Frivold
Adresse:	Skansen 9
Postnr/-sted:	4608 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: +4790011612
E-post:	bystrandaterrasse@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.02.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	220
Annen formue:	6 590	Utgifter:	2		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/2015 - seksjon:18

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Bystranda Terrasse Boligsameie	Vår ref.:	337/18	Fødselsdato eier:	18.09.1971
Skansen 7	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	16.11.1959
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Anne Lise Flåt, Solveig Hestø		
Organisasjonsnr: 911 631 946				

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	6635756

Innkalling til ordinært årsmøte i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Tirsdag 29.04.2025 Kl: 17:00
Rådhuskvartalet - møterom "Else Marie Jakobsen"

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak vedrørende parkeringskjeller og boder

Styret innhenter bekreftelser på eierskap til alle parkeringsplasser og boder, slik at vi har helt oppdatert dokumentasjon.

Styret har blitt forespurt om det er mulig å selge parkeringsplasser/boder internt i sameiet, og slik sameiet er organisert (realtilknytning) er dette ikke mulig uten en endring av §19 i vedtektene våre. En slik endring krever mer enn 50% oppmøte/ fullmakter og et enstemmig vedtak.

Forslag til vedtak: Sameierne tar informasjonen til orientering.

5.2 Endringer i vedtektene §1, §2, §3, §20 og §21

Styret ønsker å ta inn noen praktiske oppdateringer iht. oppdatert kommunenummer og presiseringer iht. den siste endringen av eierseksjonsloven. Det er også forslag om å ta ut ett avsnitt om tinglysning.

- **§1 Navn, forretningskontor og formål**

Tilføye sameiets organisasjonsnummer:

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE. **Org.nr 911 631 946**

Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8, Gnr. 150, bnr. 2015 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

- **§2 Organisasjon av sameiet og råderett, avsnitt 1**

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til bod og garasjeplass på **gnr. 150 bnr. 1880**, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

- **§3 Felleskostnader, avsnitt 7**

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser og boder på felleseiendommen **gnr. 150, bnr 1880** fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass og eller bod. Det føres eget regnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplass og bod.

- **§20 EL Biler - Ladestasjon, avsnitt 2**

Tar ut markerte setninger i kursiv om tinglysning:

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon. *Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier. Heftelsen vil ha følgende tekst: « Bystranda Terrasse Boligsameie forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infratruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes.»*

Endres til:

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon.

- **§21 Forhold til lov om eierseksjoner**

Endres fra:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endres til:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder **reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 ned senere endringer.**

Styrets innstilling: Forslag til endringer i vedtektene vedtas av årsmøte.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. 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. 100.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Atle Frivold
Styremedlem, Cecilie Victoria Furnes
Styremedlem, Tom Chr Meyer-Bredesen
Styremedlem, Susann Jervidalo
Styremedlem, Lisbeth Lyngroth
Varamedlem, Manfred Kølling
Varamedlem, Kurt Vatneli

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Atle Frivold er ikke på valg i år.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – ikke på valg

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Susann Jervidalo – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes – På valg, har sagt seg villig til å fortsette

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – gjenvalgt for 2 nye år

Styremedlem Susann Jervidalo – gjenvalgt for 2 nye år

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes – gjenvalgt for 2 nye år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Knut Vatneli – Ikke på valg, 1 år igjen

Varamedlem Manfred Kølling trer ut av styret

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem Knut Vatneli – 1 år igjen

Nytt foreslått varamedlem - Quynh Nguyen, valgt for 2 år

Varamedlem Manfred Kølling trer ut av styret

7.4 Valg av valgkomite

Leder Kjerstin Askholt, villig til å fortsette.

Medlem Sven Tore Mersland, villig til å fortsette

Medlem Åse Kristensen, villig til å fortsette

Forslag til vedtak: Følgende velges til valgkomite:

Leder Kjerstin Askholt, gjenvalgt for 1 år

Medlem Sven Tore Mersland, gjenvalgt for 1 år

Medlem Åse Kristiansen, gjenvalgt for 1 år

Styrets årsmelding for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE 2024

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Atle Frivold, Skansen 9
Styremedlem, Susann Jervidalo, Verven 8
Styremedlem, Tom Christian Meyer-Bredesen, Verven 8
Styremedlem, Cecilie Victoria Furnes, Skansen 3
Styremedlem, Lisbeth Lyngroth, Verven 8
Varamedlem, Manfred Kølling, Skansen 9
Varamedlem, Kurt Vatneli, Verven 8

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 hatt et relativt normalt driftsår, uten at det er foretatt store investeringer eller oppgraderinger, men likevel er det mange oppgaver som skal følges opp gjennom ett år. Dette kan kort oppsummeres som følger:

- Behandle, svare opp og ta stilling til alle innkomne henvendelser fra eierne i portalen.

- Sende ut div. info skriv og legge ut aktuelle nyheter på Facebook.

- Økonomioppfølgning og budsjettarbeid.

- Diverse oppfølgning av leverandører som Søbo, Schindler, Telia, etc.

- Planlegge og gjennomføre årsmøte og dugnad.

- Møter med sameiene på Tangen i forhold til felles interesser som f.eks Palmesus.

- Gjennomført fire fysiske styremøte + all den kommunikasjon som gjøres elektronisk.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- Dugnad hvor det ble vasket, feid, malt og klargjort takterrassen.

- Årskontroll og oppfølgning av brannanlegget.

- Diverse driftsoppgaver utført av Brabo - både ute og inne.

- Vedlikehold og service på heiser når det har vært behov.

- Filterskift på ventilasjonsanlegg.

- Vask av parkeringskjeller.

- Vask av deler av fasaden.

- Vedlikehold av inngangsdører og terrassedører av Bico

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne ekstra midler for vedlikehold da byggene våre nå er passert 12 år.

Alle utvendige vinduskarmer ble malt i 2023, og det neste som står for tur er trolig deler av fasaden som ikke består av teglstein. Styret jobber med en vedlikeholdsplan for dette og innheter tilbud/anbud på reparasjon av pussvegger som krakkelerer.

Vi jobber også med å innhente anbud på rens av ventilasjonsanlegget.

Det er nå kommet led lys rør som passer i armaturene vi har i garasjeanlegget. De gamle lysrørene vil bli byttet ut med nye.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 337 BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 317 448	3 223 584	3 224 000	3 221 425
Inntekter driftsavtale målere		101 487	33 048	0	0
Innbetalt kabel TV/Internett		390 456	566 954	390 500	406 000
Inntekt garasjer		150 000	152 000	180 000	153 000
Oppvarming		884 146	985 384	1 000 000	1 060 000
Andre driftsinntekter	1	28 533	628 126	20 000	27 000
Sum inntekter		**4 872 070**	**5 589 096**	**4 814 500**	**4 867 425**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 500	12 500	13 000	13 000
Styrehonorar	3	99 998	60 000	60 000	100 000
Forretningsførerhonorar		132 329	135 167	132 000	140 000
Rådgivningstjenester		28 504	6 250	0	8 000
Vaktmestertjenester		113 544	62 058	75 000	100 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	8 460	7 500	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	756 246	1 907 542	290 000	1 421 825
Kabel-tv/Internett		390 456	570 215	390 500	406 000
Forsikring		248 975	313 701	336 000	274 000
Kommunale avgifter	6	880 755	984 502	1 119 000	709 000
Strøm		355 409	395 934	420 000	382 000
Oppvarming	7	882 423	983 683	1 000 000	1 060 000
Renhold, fellesareal		206 916	273 477	255 000	218 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		12 727	0	0	0
Telefon og porto		0	521	1 000	1 000
Andre driftsutgifter	8	20 213	17 946	39 000	22 500
Sum driftskostnader		**4 155 094**	**5 731 955**	**4 138 000**	**4 869 425**
Driftsresultat		**716 976**	**-142 858**	**676 500**	**-2 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		14 982	2 505	0	0
Annen finansinntekt		1 720	2 438	0	2 000
Rentekostnad		100	129	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**16 602**	**4 814**	**0**	**2 000**
Årsresultat	**9**	**733 578**	**-138 045**	**676 500**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-733 578	138 045	676 500	0
Sum disponering av resultat		**-733 578**	**138 045**	**676 500**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		154 981	213 213
Andre leierestanser		0	22 577
Forskuttering for andelseiere		875	0
Andre fordringer	11	140 989	332 109
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		957 934	329 703
Sum omløpsmidler	**9**	**1 254 780**	**897 602**
SUM EIENDELER		**1 254 780**	**897 602**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		335 362	335 362
Årets resultat		733 578	0
Sum egenkapital	**10**	**1 068 940**	**335 362**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 906	7 656
Leverandørgjeld		121 179	544 197
Annen kortsiktig gjeld	12	43 755	10 387
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**185 840**	**562 240**
Sum gjeld		**185 840**	**562 240**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 254 780**	**897 602**

BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Kristiansand, 01.04.2025

(Signert elektronisk)

Atle Frivold Styreleder	Lisbeth Lyngroth Styremedlem	Cecilie Victoria Furnes Styremedlem
Susann Jervidalo Styremedlem	Tom Christian Bredesen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av inntekt på ladestrøm el-kjøretøy.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	12 500	12 500
Sum	**12 500**	**12 500**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	99 998	60 000
Sum	**99 998**	**60 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 100	8 460
Sum	**14 100**	**8 460**

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

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	174 160	118 905
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	30 139	117 647
6603 VEDLIKEHOLD VVS	56 216	153 607
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	6 233	11 607
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	60 428	41 278
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	137 795	294 897
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	64 064	45 223
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	101 487	24 006
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	91 426	84 207
6630 BRØYTING	34 298	20 850
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	995 315
Sum	**756 246**	**1 907 542**

Note 6 - Kommunale avgifter

Fom juli 2024 betaler eierne abonnementsavgift for vann og kloakk direkte til kommunen.

Note 7 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 292	4 856
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 000	6 257
7720 GENERALFORSAMLING	8 875	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 342	4 264
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	829	1 069
Sum	**20 213**	**17 946**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**335 362**	**473 407**
Årets resultat	733 578	-138 045
B. Årets endringer i disponible midler	**733 578**	**-138 045**
C. Disponible midler UB	**1 068 940**	**335 362**
Omløpsmidler	1 254 780	897 602
- Kortsiktig gjeld	185 840	562 240

	2024	2023

Note 9 - Disponible midler

Disponible midler 31.12	**1 068 940**	**335 362**

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	335 362	-126 593
Årets resultat	733 578	-138 045
Sum egenkapital 31.12	**1 068 940**	**335 362**

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
- kr 22 341 periodisering av kostnader mot 2025
- kr 111 023 fordring på Klare finans
- kr 7 625 beholdning garasjeportåpnere

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består hovedsaklig av kr 30 705 som eierne har innbetalt for mye for driftsavtale målere.

Resultat og balanse med noter for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Styreleder	Atle Frivold (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Lisbeth Lyngroth (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Cecilie Victoria Furnes (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Susann Jervidalo (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Tom Christian Bredesen (sign.)	09.04.2025

Til årsmøtet i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 04.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 337

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-04-04 13:20

This document package contains:

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00

- Rådhuskvartalet - møterom "Else Marie Jakobsen".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anders Robstad, SØBO

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Atle Frivold

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Susann Jervidalo

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Tilstedeværende seksjoner: 27

Fullmakter: 0

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker

Vedtak:
Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak vedrørende parkeringskjeller og boder

Styret innhenter bekreftelser på eierskap til alle parkeringsplasser og boder, slik at vi har helt oppdatert dokumentasjon.

Styret har blitt forespurt om det er mulig å selge parkeringsplasser/boder internt i sameiet, og slik sameiet er organisert (realtilknytning) er dette ikke mulig uten en endring av §19 i vedtektene våre. En slik endring krever mer enn 50% oppmøte/fullmakter og et enstemmig vedtak.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Endringer i vedtektene §1, §2, §3, §20 og §21

Styret ønsker å ta inn noen praktiske oppdateringer iht. oppdatert kommunenummer og presiseringer iht. den siste endringen av eierseksjonsloven. Det er også forslag om å ta ut ett avsnitt om tinglysning.

- **§1 Navn, forretningskontor og formål**

Tilføye sameiets organisasjonsnummer:

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE. **Org.nr 911 631 946**

Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8, Gnr. 150, bnr. 2015 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

- **§2 Organisasjon av sameiet og råderett, avsnitt 1**

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til

bod og garasjeplass på **gnr. 150 bnr. 1880**, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

- **§3 Felleskostnader, avsnitt 7**

Bakgrunn: Endre gnr. 500 bnr. 8 til **gnr 150, bnr 1880**. Gnr. og bnr. ble endre ved kommunesammenslåingen.

Endres til:

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser og boder på felleseiendommen **gnr. 150, bnr 1880** fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass og eller bod. Det føres eget regnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplass og bod.

- **§20 EL Biler - Ladestasjon, avsnitt 2**

Tar ut markerte setninger i kursiv om tinglysning:

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon. *Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier. Heftelsen vil ha følgende tekst: « Bystranda Terrasse Boligsameie forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infratruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes.»*

Endres til:

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon.

- **§21 Forhold til lov om eierseksjoner**

Endres fra:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Endres til:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder **reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 ned senere endringer.**

Vedtak:
Forslag til endringer i vedtektene vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Atle Frivold er ikke på valg i år.

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – ikke på valg

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Susann Jervidalo – på valg, har sagt seg villig til å fortsette

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes – På valg, har sagt seg villig til å fortsette

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Lisbeth Lyngroth – 1 år igjen

Styremedlem Tom Chr Meyer-Bredesen – valgt for 2 år

Styremedlem Susann Jervidalo – valgt for 2 år

Styremedlem Cecilie Victoria Furnes - valgt for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Knut Vatneli – Ikke på valg, 1 år igjen

Varamedlem Manfred Kølling trer ut av styret

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Knut Vatneli – 1 år igjen

Quynh Nguyen - valgt for 2 år

7.4 Valg av valgkomite

Leder Kjerstin Askholt, villig til å fortsette.

Medlem Sven Tore Mersland, villig til å fortsette

Medlem Åse Kristensen, villig til å fortsette

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Leder Kjerstin Askholt, gjenvalgt for 1 år

Medlem Sven Tore Mersland, gjenvalgt for 1 år

Medlem Åse Kristiansen, gjenvalgt for 1 år

Protokoll for BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Robstad (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Atle Frivold (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Susann Jervidalo (sign.)	30.04.2025

HUSORDENSREGLER/SAMVÆRSREGLER
FOR
Bystranda Terrasse Boligsameie

Gjelder som tillegg til eierkontrakten og henviser til "Lov om eierseksjoner".

Formål: Ivareta og sikre alle eiere / leieboere ro, orden og trivsel i sameiet, samt ivareta brannsikring og redusere tyveri fra eiendommen.

Ansvar: Hver enkelt eier / leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir overholdt.
Brudd på reglene vil bli påtalt skriftlig av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for eieren ved at det blir tatt skritt som kan føre til utkastelse. Ved innflytting skal husordensreglene/samværsreglene utleveres til eieren / leieboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene.

1. Ro i leilighetene / sameiet.
Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 07.00.

Ytterdøren og kjellerdørene skal være låst hele døgnet.

Bruk av drill og snekring bør unngås før kl 08.00 og etter kl 19.00.
På søn- og helligdager bør slik aktivitet ikke settes i gang. Dersom det må utføres, skal det skje så hensynsfullt som mulig.

Nabovarsel gis ved spesielle anledninger.

2. Avfallshåndtering.
Henviser til kommunens brosjyre om avfallssortering. Den er utlevert til hver leilighet.

Avfall skal ikke lagres i fellearealet!
Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta (fjerne) avfall ut over husholdningsavfall.

Sortering av avfall er viktig!

3. Boder.
Hver enkelt eier er tildelt bod (er)
Oppbevaring av utstyr i gang- og fellesområdet er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

4. Brannsikring.
Hver leilighet er tildelt et brannslokningsapparat (pulver) og brannvarslere. Koblet til en sentral.
Eier er ansvarlig for at det brannsikringsutstyret som tilhører leiligheten fungerer til enhver tid. Mislighold kan føre til at eier blir holdt økonomisk ansvarlig.

5. Røyking.
Røykeforbud inne i fellesområder og oppganger

6. Uteareal.
Vern om plener og beplantninger.
Felles dugnad arrangeres i løpet av våren.

Legg ikke ut mat til fugler eller dyr, dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

7. Husdyr.
Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold. Dyrene må kan kun ferdes løse innenfor leilighetens areal.

8. Navneskilt.
Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til forretningsfører og nytt skilt vil bli bestilt for eiers regning..

9. Nøkler
Det finnes ikke reserve- eller universalnøkler i sameiet. Man får utlevert 3 nøkler ved innflytting.
Beboer må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner og familie hvis uhellet skulle være ute. Nye nøkler kan bestilles av forretningsfører.

10. Leietakere
Eieren har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får av hans leietakere.
Eier informerer forretningsfører om utleie. Kopi av kontrakt sendes forretningsfører med navn og tlf./mailadresse.

11. Ny eier / leier flytter inn.
Avfallshåndtering av søppel utover vanlig husoholdningssøppel ifb. med eierskifte/leieskifte må den enkelte selv sørge for blir transportert.til avfallstasjonen.

12. P-Plass
Beboerne må kun parkere og benytte de oppmerkede P-plassene.

13. Fellesterrase
Fellesterrassen er fritt til benyttelse for eierne. Den skal ikke benyttes til lufting av husdyr. Terrassen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for øvrige beboer, samt fester.

14. Utstyr i fellsareal.
Den enkelte beboer kan ikke privatisere fellesarealet ved å sette private ting i ganger og på veggene, dette ihht. gjeldende brannforskrifter. Private ting må på innsiden av ytterdøren.

Sameiemøte 10. juni 2013

VEDTEKTER FOR
BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte **29. april 2025**

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er BYSTRANDA TERRASSE BOLIGSAMEIE, org.nr 911 631 946. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet består av 102 boligseksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Skansen 3,5,7,9/ Verven 4 og 8, Gnr. 150, bnr. 2015 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.
Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30.01.2013

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret. Enkelte seksjoner har bruksrett til bod og garasjeplass på gnr. 150 bnr. 1880, i eiendommens andel av denne. Jfr vedlegg til vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig, ref. § 19.
Seksjonseier forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene for sameiet.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Felleskostnader, vedlikehold

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.
(felles uteareal)
Sameiemøtet kan vedta at utvendig vedlikehold skal besørges av seksjonseierne i bygningen.
Utgiftene fordeles da etter brøk for seksjonene i bygningen.

Heisene som fører fra boligene og ned til underliggende parkeringsplan inngår som del av sameiets fellesarealer, og driftes og vedlikeholdes således av sameiet.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser og boder på felleseiendommen gnr. 150 bnr. 1880, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass og eller bod. Det føres eget regnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplass og bod.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiet forretningsfører.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det bør tilstrebes best mulig representasjon i styret fra de enkelte bygningskropper. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges to styremedlemmer og to varamedlemmer for ett år.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer Ved stemmelikhet foretas ny avstemming. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøtet regnes stemmene slik at hver seksjonseier har en stemme. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 15
Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, varmepumpe, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet. Dog ved at det minst stiller 50 % av sameierne på møtet.

§ 18
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, parkeringskjeller og felles uteareal er, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter plan, inntatt som vedlegg til disse Vedtekter. Parkeringsplassene er tilknyttet den enkelte seksjon og følger denne ved salg. Retten til p-plassene kan i henhold til eierseksjonsloven ikke gjøres evigvarende.

De beboerne som har fått tildelt HC- plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass. Parkeringsplasser i tilknytning til leiligheter er beliggende på annen eiendom(anleggseiendom) og HC plasser som er tildelt/kjøpt som andel, kan bli flyttet dersom det ved behov kommer beboere med dokumentert krav om HC plass. Bytting skjer ved at HC-1, HC-2 osv byttes først. Styret fører protokoll for plasser som er byttet

Bod er tildelt enkelte seksjoner etter plan vedlagt disse vedtekter.
Boder kan være plassert på annen eiendom (anleggseiendom).
Boden tilhørende P-plass følger med, dvs. at HC trengende må bekoste evnt. strøminntak om tidligere eier har bekostet dette i sin nåværende bod. Prisen på HC plassen må gjenspeile siste omsatte, hvilket HC trengende må betale. Ved endring av HC status vil plassene bli justert tilbake til utgangspunktet.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 20
EL Biler – Ladestasjon

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær (egen) parkeringsplass (er). Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør, godkjent av styret, og bekostes i det fulle og hele av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen(e). Det utarbeides en egen avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Montering må gå fra egen måler.

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018 ved senere endringer.

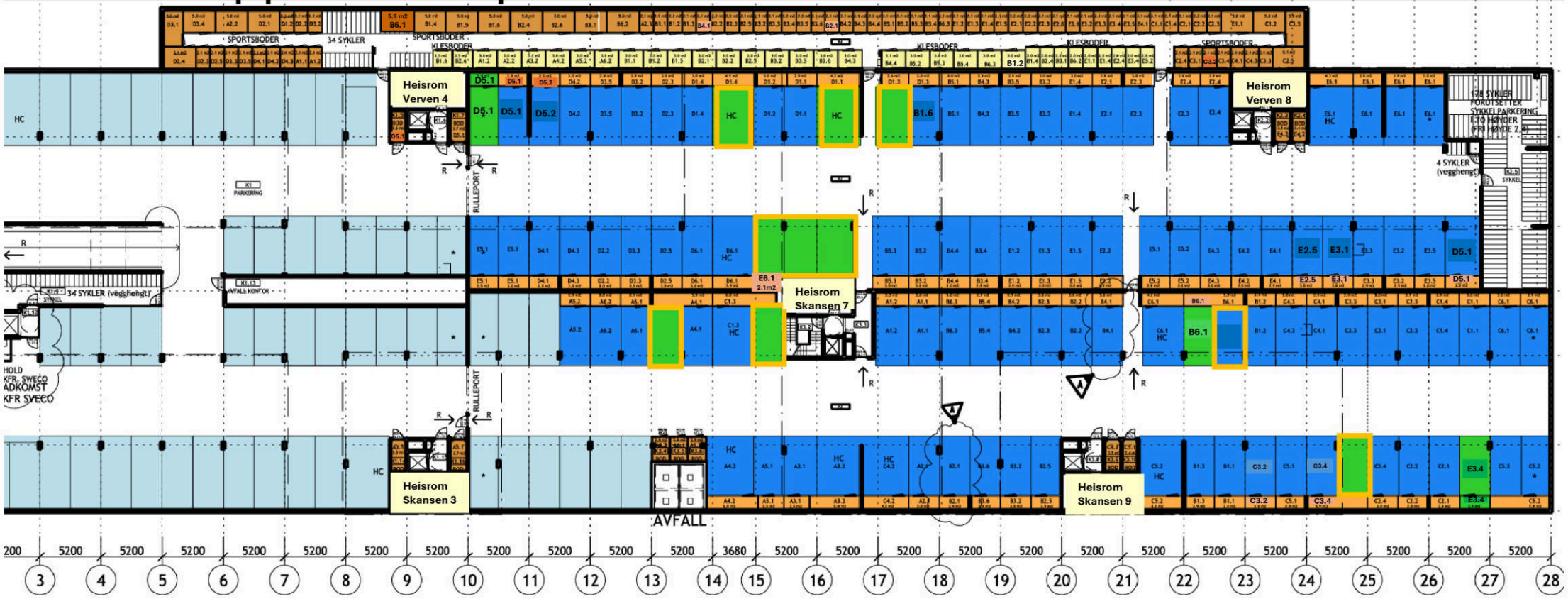
Vedlegg

Fordeling av boder og parkeringsplasser

Dette vedlegget gir en oversikt over fordeling av boder og parkeringsplasser.

- Oppdatert september 2025

Oversikt oppdatert sept 2025

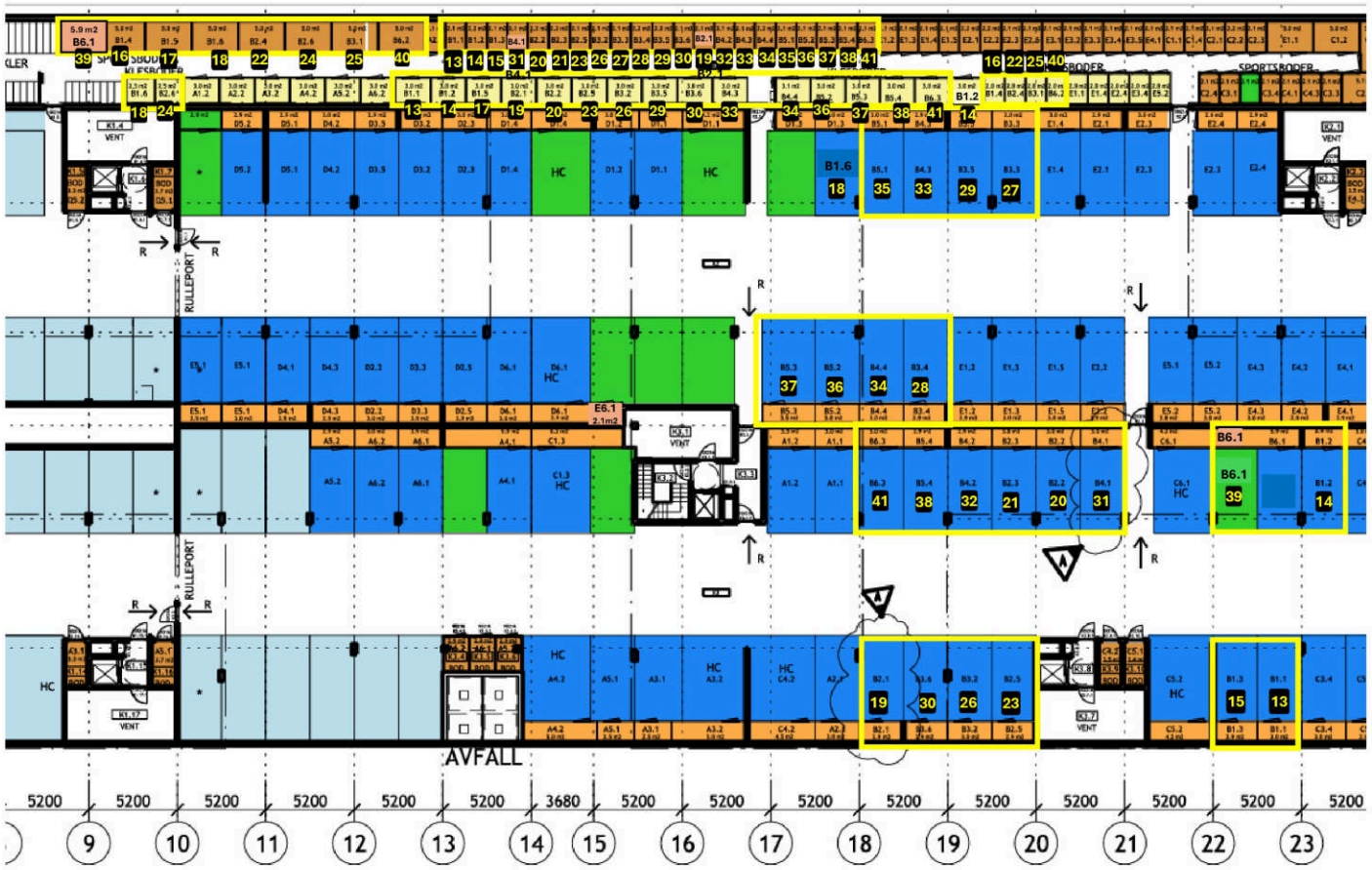


Parkeringsplasser med oransje markering tilhører næringsdelen, det gjør også alle de lyseblå.



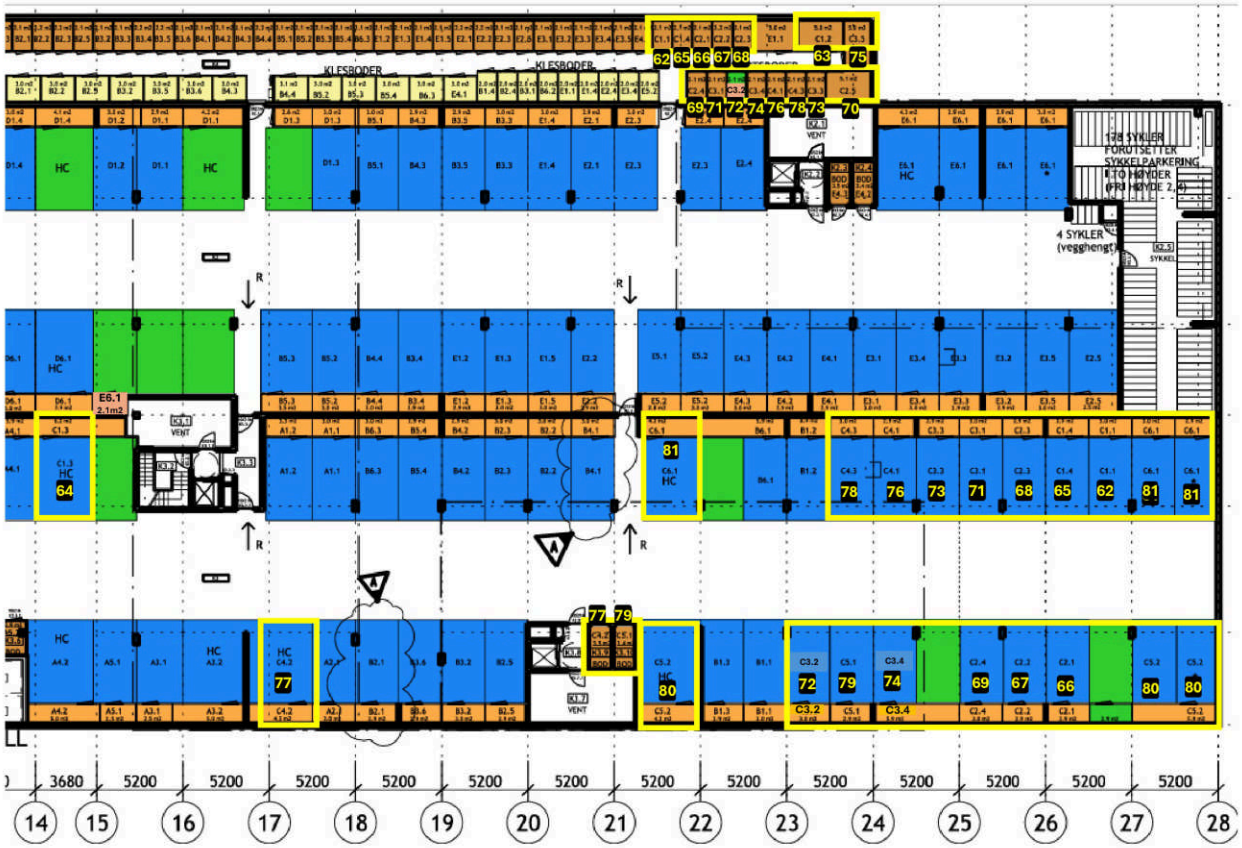
Leilighet	Seksjon	Parkerings-plass	Garasje-bod	Klesbod	Sportsbod
A1.1	1	X	3		2.1
A1.2	2	X	3.3	3	
A2.1	3	X	3		2.1
A2.2	4			2.2	5
A3.1	5	X	2.5	1.8	
A3.2	6	XHC	5	3	
A4.1	7	X	5.9		
A4.2	8	XHC	5	3	
A5.1	9	X	2.5		3.7
A5.2	10	X	2.9	3	2.9
A6.1	11	X	2.5		2.9
A6.2	12	X	3	3	2.9

A



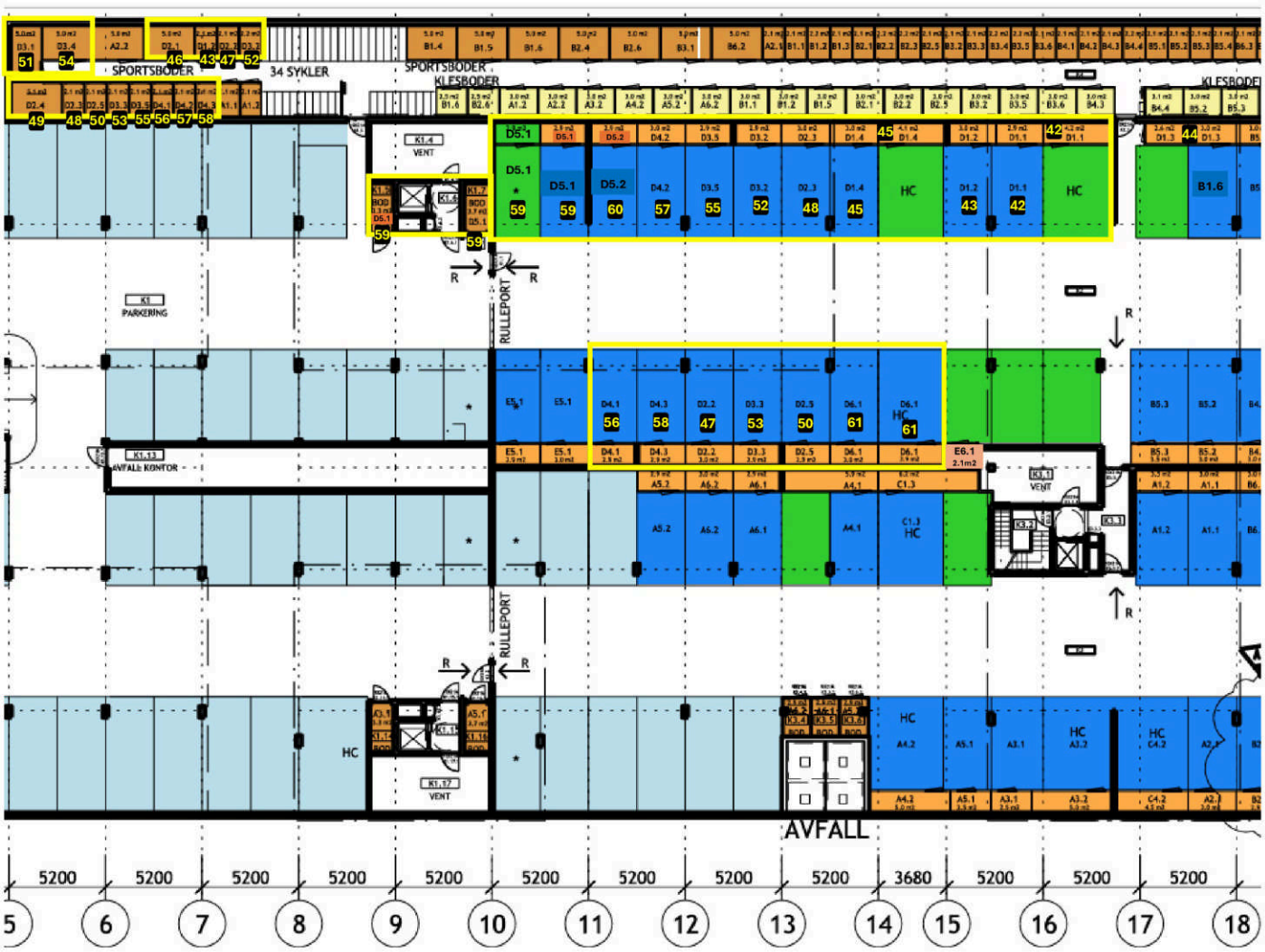
Leilighet	Seksjon	Parkerings-plass	Garasje-bod	Klesbod	Sportsbod
B1.1	13	X	3	3	2.1
B1.2	14	X	2.9	2.2 og 3	2.2
B1.3	15	X	2.9		2.1
B1.4	16			2	5
B1.5	17			3	5
B1.6	18	X		2.5	5
B2.1	19	X	2.9	2.1	3
B2.2	20	X	3	3	2.2
B2.3	21	X	5		2.2
B2.4	22			2	5
B2.5	23	X	2.4	3	2.5
B2.6	24			2.5	5
B3.1	25			2	5
B3.2	26	X	3	3	2.1
B3.3	27	X	3		2.1
B3.4	28	X	2.9		2.1
B3.5	29	X	2.9	3	2.2
B3.6	30	X	2.9	3	2.1
B4.1	31	X	3		
B4.2	32	X	2.9		2.1
B4.3	33	X	2.9	3	2.1
B4.4	34	X	3	3.1	2.2
B5.1	35	X	3		2.1
B5.2	36	X	3	3	2.1
B5.3	37	X	3.5	3	2.1
B5.4	38	X	2.9	3	2.1
B6.1	39	X	5.9 (dobbel)		5.9
B6.2	40			2	5
B6.3	41	X	3	3	2.1

B

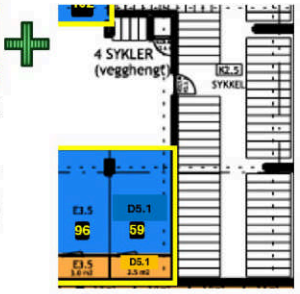


Leilighet	Seksjon	Parkeringsplass	Garasjebod	Sportsbod	Klesbod (1.etg)
C1.1	62	X	3	2.1	2
C1.2	63			5	2
C1.3	64	XHC	6.2		2
C1.4	65	X	2.9	2.1	
C2.1	66	X	2.9	2.1	2
C2.2	67	X	2.9	2.1	
C2.3	68	X	2.9	2.1	
C2.4	69	X	2.9	2.1	2
C2.5	70			5	
C3.1	71	X	3	2.1	
C3.2	72	X	5.9	2.1	2
C3.3	73	X	2.9	2.1	
C3.4	74	X	3	2.1	2
C3.5	75			5	
C4.1	76	X	2,9	2.1	2
C4.2	77	XHC	4.5	3.5	
C4.3	78	X	3	2.1	2
C5.1	79	X	2.9	3.4	2
C5.2	80	3x (1HC)	5.9 og 4.2		
C6.1	81	3x (1HC)	3 , 2.9 og 4.2		

C



Leilighet	Seksjon	Parkerings-plass	Garasje-bod	Klesbod	Sportsbod	Ekstra bod i 1.etg
D1.1	42	2X	2.9 og 4.2			
D1.2	43	X	3		2.1	2.5
D1.3	44		2.6 og 3			3
D1.4	45	X	3 og 4.1			3
D2.1	46				5	
D2.2	47	X	3		2.1	3
D2.3	48	X	3		2.1	
D2.4	49				5.5	
D2.5	50	X	2.9			2
D3.1	51				5	
D3.2	52	X	2.9		2.2	2
D3.3	53	X	2.9		2.1	
D3.4	54				5	
D3.5	55	X	2.9		2.1	2
D4.1	56	X	2.9		2.1	
D4.2	57	X	3		2.1	3
D4.3	58	X	2.9		2	
D5.1	59	3X	2.9, 2.9 og 3.5		3.7 og 3.5	
D5.2	60	X	2.9			
D6.1	61	2x (1HC)	3 og 3.9			

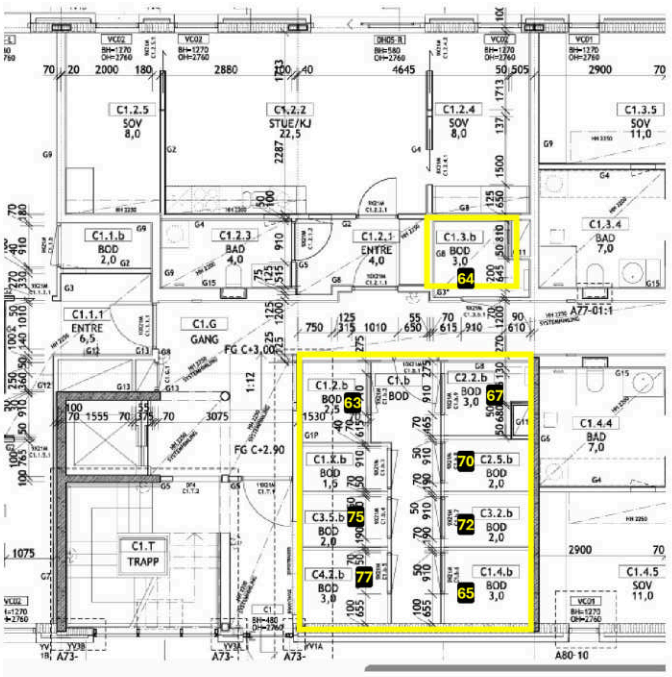


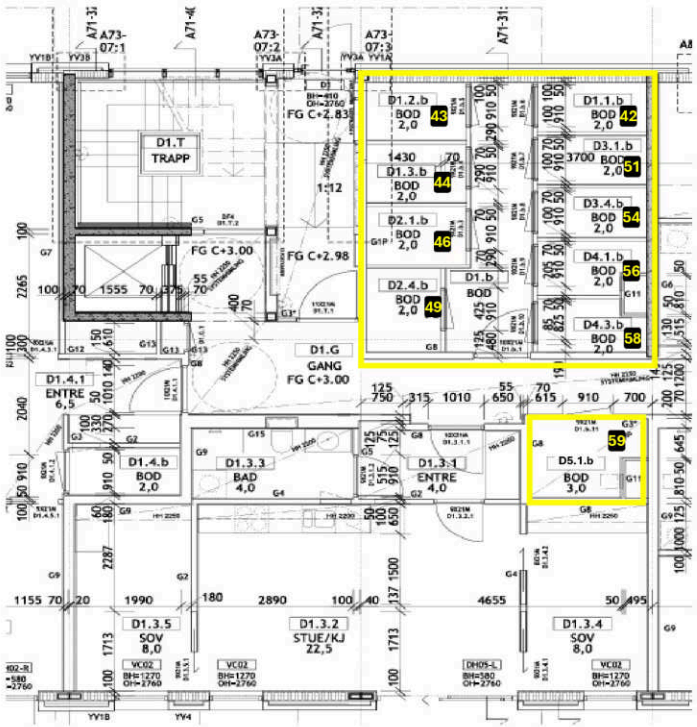
D



Leilighet	Seksjon	Parkerings-plass	Garasje-bod	Klesbod	Sportsbod
E1.1	82			2	5
E1.2	83	X	2.9		2.1
E1.3	84	X	2		2.1
E1.4	85	X	3	2	2.1
E1.5	86	X	3		2.1
E2.1	87	X	2.9		2.2
E2.2	88	X	3		2.2
E2.3	89	2X	3		2.1
E2.4	90	X	2.9 og 2.6	2	
E2.5	91	X	3		2.1
E3.1	92	2X	3.5 og 3		2.1
E3.2	93	X	2.9		2.1
E3.3	94	X	2.9		2.1
E3.4	95	X	2.9	2	2.1
E3.5	96	X	3		2.1
E4.1	97	X	2.9	3	2.1
E4.2	98	X	2.9		3.4
E4.3	99	X	3		3.5
E5.1	100	X3	2.9 og 3		
E5.2	101	X	3 og 2.8	2	
E6.1	102	4x (1HC)	4.3, 2x 2.9, 3 og 2.1		

E





Klesboder 1.etg C		
Leil	Seksj	m2
C1.2	63	2.5
C1.3	64	3
C1.4	65	3
C1.x		1.5
C2.2	67	3
C2.5	70	2
C3.2	72	2
C3.5	75	2
C4.2	77	3

Klesboder 1.etg D		
Leil	Seksj	m2
D1.1	42	2
D1.2	43	2
D1.3	44	2
D2.1	46	2
D2.4	49	2
D3.1	51	2
D3.4	54	2
D4.1	56	2
D4.3	58	2
D5.1	59	3

Skansen 7

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	22 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	7 min 3.3 km
Tangen videregående skole 850 elever	3 min 0.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	8 min 0.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 1.8 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	16 min 1.2 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	22 min 1.8 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	23 min 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tangen Torv	4 min
Rema 1000 Tangen	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Aquarama	6 min
Lillemarkens Vinmonopol	18 min

SPORT

Bystranda sandvolleybane	3 min
Tangenparken Nærmiljøpark	4 min
SATS Aquarama	3 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	17 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

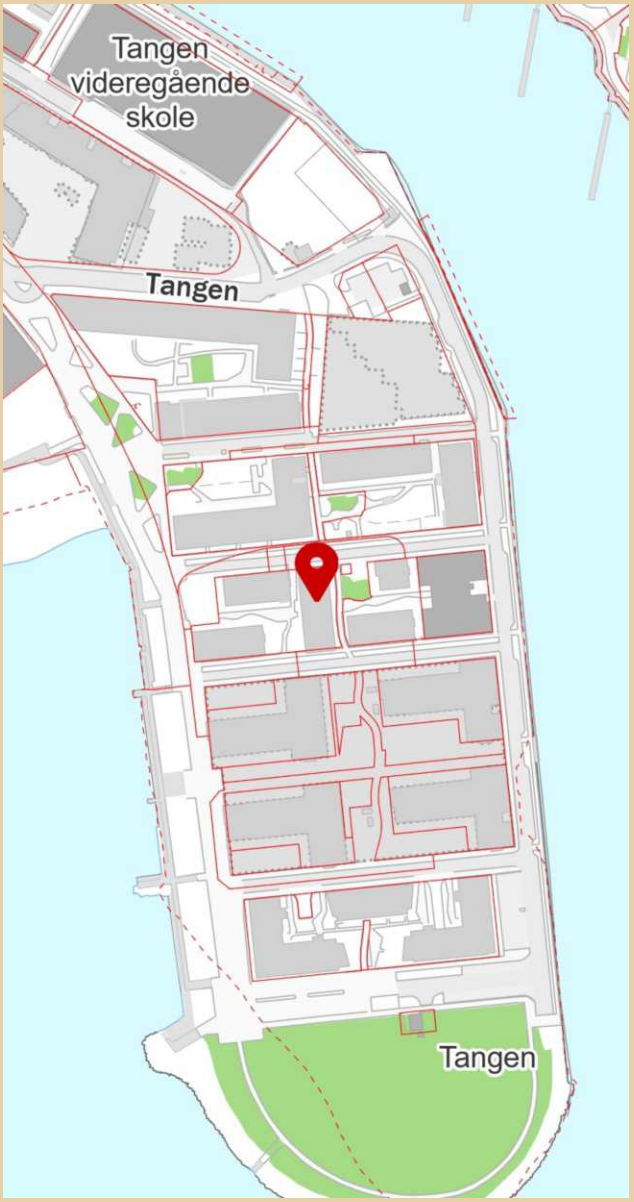
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skansen 7, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 2015, Snr. 18, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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