PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ØSTRE STRANDGATE 41A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tegning

Informasjon om sameiet

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260158
Addresse	Østre Strandgate 41A		
Postnr.	4608	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Østre Strandgate 41A AS		
Selgers navn	Bernt Usterud		
Selgers navn	Anne Tveito		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Bygget var ferdig 15.11.24.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ny bolig som ikke har vært bebodd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Initialer selger:
R I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septik og pumpekum

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest på nybygget november 2024.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

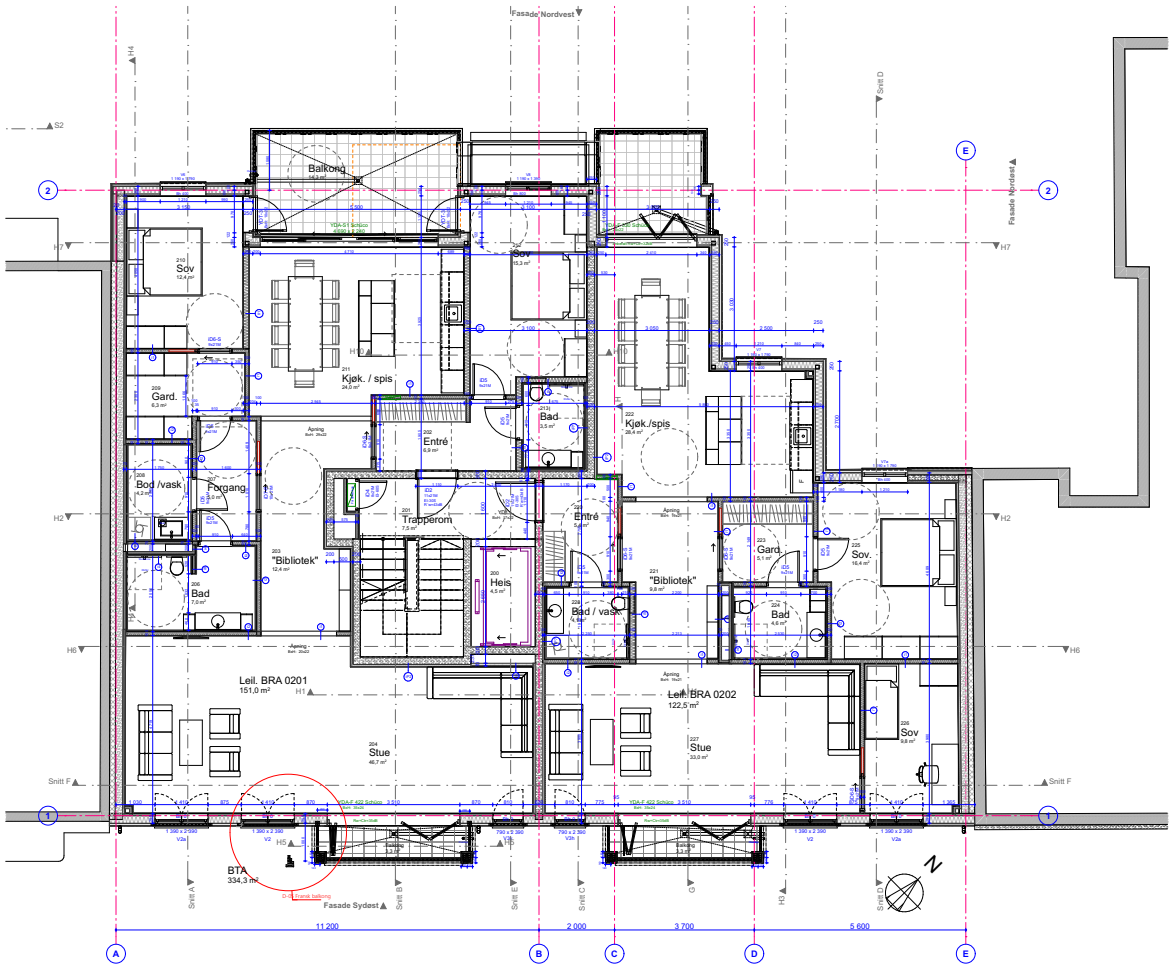
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Rune Iversen*

Initialer selger:
R I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



1:50 2etg

Tegningsnummer	Revisjon
A22-102	D-01

ARK	Aspar Vak Kristiansand AS
RIB / RIBR	Sweco Norge AS
RIV	Brilliant AS
RIE	DR-Elektro AS
RIAku	Brekke og Strand AS
RIFys	Consult Gruppen AS

Prosjekt: Østre Strandgate 41A

Gnr / Bnr: Gbnr. 150/1569

Oppdragsgiver: Konkret entreprenør AS

Oppdragsansvarlig: dagfinn VAUR

Arbeidstegning

Dato oppdrett	Oppdragsnr.	Revisjonsdag/måned	Rapportdag/måned
08.11.2023	637477-02	####	####

Tegnet/kontr av:	Målestokk:	Format:
TBG SNA	1:50	A1

Plan2etg 1-50

Tegningsnummer	Revisjon
A22-102	D-01

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ØSTRE STRANDGATE 41A i Kristiansand kommune.

i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt senere endringer.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Østre Strandgate 41A. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1569 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 7 boligseksjoner samt en felles garasjekjeller for tekniske installasjoner, boder, avfall, sykler og p-plasser. Alle p-plasser, 9 stk. er opprettet som tilleggsdeler til seksjonene.
Alle boder, 9 stk. er også organisert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Sykkelplassene er organisert som fellesareal og blir fordelt av utbygger før overtakelse og senere drifte av sameie.

Tabell under viser leilighets nr og seksjon, etasje, areal, adresse, og sameiebrøk etc pr seksjon:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m²	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
3	H0101	1.etg	108	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0101	**108/1103**
4	H0102	1.etg	55	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0102	**55/1103**
5	H0201	2.etg	151	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0201	**151/1103**
6	H0202	2.etg	123	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0202	**123/1103**
7	H0301	3.etg	151	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0301	**151/1103**
8	H0302	3.etg	123	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0302	**123/1103**
9	H0103 H0401	1. og 4.etg	239	Bolig	Østre Strandgate 41 A	H0103 H0401	**239/1103**
10	H0501	5.etg	153	Bolig	**Østre Strandgate 41 A**	H0501	**153/1103**

Endringer i sameiebrøken kan forekomme.

Alle boligseksjoner har privat uteareal som balkong og/eller markterrasse som en del av seksjonen.

Det medfølger en sportsbod til alle boligseksjoner i kjelleren.

Felles utomhus areal er allment tilgjengelig for alle boligseksjoner, herunder en felles redskapsbod til oppbevaring av felles redskaper og utstyr ect.

Utbygger tildeler boder og p-plasser innen overtakelse. Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker i det. I såfall vil det kunne bli mindre tekniske tilpasninger og det vil kunne bli behov for en reseksjonering når alle kjøpere har fått tildelt parkeringsplass.

Det er dimensjonert for 1 stk HC plass for forflytningshemmende i garasjekjelleren. HC plassen er avsatt iht reguleringsplanen, og dersom følgende vilkår i punkt 2.5 er tilstede, kan det forekomme en midlertidig omplassering.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge eller pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Iht bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie jf. neste avsnitt.

Østre Strandgate 41 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om alle overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ved kortidsutleie kan styre nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Kortidsutleie er begrenset i disse vedtektene til maks 60 overnattingsdøgn over en periode på 365 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er etter eierseksjonsloven utleie med kortere varighet enn 30 døgn.

Dersom p-plassen skal leies ut skal dette kun skje internt i sameiet.

Snr.9 gis rett til å dele seksjonen ved å reseksjonere seksjonen slik at boenhet i 1. etasje på 44 kvm markert på vedlagte plantegning etableres som en egen seksjon i sameie. Rettigheten er tidsubegrenset og kan utøves av eier av seksjon 9 når som helt etter varsel på 30 dager.

Seksjon 9 og 10 gis i fellesskap vederlagsfri rett til å reseksjonere felles søppelrom som et tilleggsareal til en eller begge seksjoner, dersom behovet for et innvendig søppelrom bortfaller. Rettigheten er tidsubegrenset og kan utøves av eier av seksjon 9 og 10 i fellesskap når som helst etter varsel på 30 dager.

Eier av seksjon 9 og 10 dekker alle kostnadene med slik reseksjonering.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

P-plassene skal kun brukes til parkering av bil/motorvogn innenfor oppmerking av den enkelte plass. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan koble seg til felles kabel for lading av Elbil med smart lader i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Laderen må tilfredsstille krav fra leverandør av fells elkabel. Billaderne knyttes til felles system for automatisk avlesing av strømforbruk på ladeenheten. Alle installasjoner skal foretas av firma som sameiets styre til enhver tid har avtale med og det skal fremlegges samsvarserklæring. Kostnader med etablering av smart lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom man må bytte parkeringsplass for eksempel ved at man har fått HC plassen og denne må overlates til en beboer med HC bevis, må beboer med HC bevis betale for smartlader som befinner seg på HC plassen med mindre den kan flyttes til ny plass.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappeoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Sykler skal kun transporteres ned i kjeller via bilheis, ikke via felleshovedinngang i bygget.

Den enkelte seksjonseier kan ikke sette ut egne møbler, henge opp bilder etc. i inngangsparti, trapperom, rapoer eller øvrige fellesarealer. Slike tiltak skal vedtas og organiseres via styret i sameiet.

De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje er organisert som en del av seksjonen. Seksjonseiere som har eget privat uteareal i 1. etasje, plikter å foreta løpende vedlikehold og stelle av dette. Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets rett og ansvar å forestå. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener etc.

Alle adkomstveier til leilighetsinngangene brøytes for sameiets regning.

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagt HC parkeringsplass i garasjekjeller er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede av Kristiansand kommune. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til ledig HC plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren hvor det er kjøpt p-plass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov og plassen skal byttes tilbake når eller dersom parkeringsbevis for forflytningshemmede bortfaller eller ved salg av seksjonen. Det vil kunne medføre kostnader ved et slikt bytte for bl.a. innstallering av tekniske installasjoner som el. lader etc.

Kostnader som er betalt for elbil lader betales da også tilbake når behovet for HC plass bortfaller. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha HC plass for vedkommende leilighet.

Styret i sameiet organiserer bytting av parkeringsplass etter denne bestemmelsen og behov for HC plass meddeles styret som koordinerer bytte.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, med mindre dette er til konkret sjenanse for de de eksisterende brukerne av eiendommen med særlige intoleranser eller behov.

2.7 Kameraovervåking

Kameraovervåking ved inngangsparti, i garasje og bodarealer er tillatt. Varselskilter om overvåking skal være montert i henhold til gjeldende regelverk. Tiltaket kan kun iverksettes av styret. Kamera skal være rettet mot trafikkområder som nedkjørsel garasje og sykkelområde eventuelt bodareal. Bilder blir lagret i syv dager i tråd med Datatilsynets anbefalinger. Rommet hvor bilder er lagret skal være avlåst. Et begrenset antall personer i styret vil ha tilgang til bilder. Utlevering av bildemateriale skal være begrenset til hendelser av alvorlig karakter hvor dokumentasjon er nødvendig f.eks i forhold til politietterforskning , erstatningskrav eller forsikringssaker.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører til de enkelte seksjoner.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Styret kan kreve å få koordinere flere søknader som skal sendes til bygningsmyndighetene. Oppsetting av parabolantenner eller annen antenne på fasade, tak eller balkonger er ikke tillatt.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder

bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg og fravikelse (utkastelse) av seksjon

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39. Begjæringen settes frem for tingretten. Fravikelse kan også fremmes mot en bruker av seksjonen som ikke er eier (leietaker).

6.2 Mislighold av vedlikeholdsplikten

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Alle seksjoner har en stemme.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det er avtalt mellom seksjonseierne at seksjon 7 har rett til å reseksjonere sin seksjon slik at tilleggsdel i 1. etasje skilles ut som en egen seksjon. Denne avtalen har ingen tidsbegrensning. Sameierne plikter å medvirke til dette ved å samtykke til dette på årsmøte. Det kreves kun simpelt flertall ved et slik samtykke på årsmøte.

Sameiet har videre inngått egen avtale med seksjon 7 og 8 om rett til å omgjøre søppelrom i kjelleren til en del av seksjonen dersom behovet for innvendig søppelrom bortfaller. Denne avtalen har ingen tidsbegrensning. Det kreves kun simpelt flertall ved et slikt samtykke på årsmøte.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 - tre - styremedlemmer og en av disse skal være styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret og styreleder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan velge inntil 2 varamedlemmer til styret. Disse bør være stedfortreder for den enkelte valgte styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder,

hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

Sameiet skal ha en fellesavtale med leverandør av fiber/kabel for internett og TV som alle sameierne må tiltre. Styret forhandler og inngås slik avtale på vegne av sameierne og kostnaden dekkes av de enkelte sameierne i forhold til faktiske kostnader knyttet til den enkelte sameiers abonnement/bruk.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
I felles anliggender 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.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet plikter ikke å ha revisor.

Årsmøtet kan velge revisor med alminnelig flertall. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, samt senere endringer.

Kristiansand den / - 2022

Hjemmelshaver: Østre Strandgate 41A AS, Org.nr.: 926 280 503

For Østre Strandgate 41A AS, iht firmaattest og fullmakt

_____

Rune Iversen

Vedlegg til vedtektene:

Plan over garasjekjelleren.

Boligopplysninger:

Sameiet Østre Strandgate 41 A		Vår ref.:	417/5
Østre Strandgate 41 A		Type:	Sameie
4608 KRISTIANSAND		Eiere:	Østre Strandgate 41A AS
Organisasjonsnr:	934 765 613	Seksjonsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 594		
Felleskostnader:	Driftskostnader		6 040
Tilleggsytelser:	Telenor		404
Objekt:	Parkeringsplass (417 - 4)		150

Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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:	Rune Iversen
Adresse:	Østre Strandgate 41 A
Postnr/-sted:	4608 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 91683360
E-post:	os41a@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	835
Annen formue:	38 165	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	150/1569 - seksjon:5
Feste/eiet tomt:	Eiet

ÅRSMØTE SAMEIET ØSTRE STRANDGATE 41A

TORSDAG 12.03.26. KL 18.00

SAKSLISTE:

1. Valg av møteleder
   Forslag til vedtak: Rune Iversen

2. Valg av protokollfører
   Forslag til vedtak: Ellen Siri Einstabland

3. Valg av person til å signere protokoll sammen med møteleder og protokollfører
   Forslag til vedtak: Inge Drivdal

4. Opptelling av stemmer / fullmakter

5. Godkjenning av innkalling og dagsorden

   Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent

6. Godkjennelse av Årsregnskapet samt gjennomgang av Budsjett 2026
   Forsalg til vedtak: Årsregnskapet godkjennes og Budsjett tatt til orientering

7. Innkomne saker
   Det er ikke mottatt innkomne saker

8. Styret har bestått av:
   Styreleder Rune Iversen
   Styremedlem Ellen Siri Einstabland
   Styremedlem Inge Drivdal

8.1 Valg av styreleder
   Forslag til vedtak: Styreleder Rune Iversen velges for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer
   Forslag til vedtak:
   Styremedlem Ellen Siri Einstabland velges for 2 år
   Styremedlem Inge Drivdal velges for 2 år

Styrets årsmelding for Sameiet Østre Strandgate 41a 2025

Sameiet Østre Strandgate 41a (Org.nr. 934 765 613) ligger i Kristiansand kommune. Sameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av eiendommen, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetningen 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 sameiets drift fra etableringsdato 04.12.24. og frem til 31.12.25, og sameiets stilling ved årsskiftet.

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Rune Iversen, Østre Strandgate 41a

Styremedlem, Ellen Siri Einstabland, Østre Strandgate 41a

Styremedlem, Inge Drivdal, Østre Strandgate 41a

Styrets arbeid fra etableringsdato 04.12.24. frem til 31.12.25

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter. Hovedoppgavene i denne perioden har vært å få sameiets drift inn i gode former, herunder etablere alle lovpålagte og valgte serviceavtaler både på byggets anlegg og uteareal, vaktmester, renhold, forretningsdrift etc. Videre har det vært gjennomført et års befaring med entreprenør både på den enkelte leilighet samt på byggets fellesarealer og uteareal.

Det har også blitt etablert gode rutiner rundt den økonomiske driften sammen med vår forretningsfører Bosør.

Det ble også avholdt beboermøte 21 mai med fulltallig oppslutning. Her deltok representant fra Norlock for å gi oss en innføring i Norlock sitt lås system på bygget, inkludert nærmere informasjon og opplæring rundt bruk av mobiltelefon som adgangsenhet. I ettertid er det også gjennomført en ekstra opplæring fra Elektro og Ventilasjons-leverandør på leilighetenes tekniske installasjoner. Det ble også oppfordret til innspill til bruk av uteareal, evt felles dugnad osv. Dette vil bli videre diskutert på beboermøte som vil bli avholdt i etterkant av årets Årsmøte den 12.03.26.

For styret

Ellen Siri Einstabland	Inge Drivdal	Rune Iversen

Resultatrapport klient 417 Sameiet Østre Strandgate 41 A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		530 720	0	0	529 440
Inndekning av kommunale avgifter		13 521	0	0	10 000
Innbetalt kabel TV/Internett		42 155	0	0	42 000
Inntekt garasjer		19 650	0	0	19 800
Oppvarming		93 154	0	0	55 000
Andre driftsinntekter	1	128 029	0	0	17 000
Sum inntekter		**827 229**	**0**	**0**	**673 240**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		18 663	0	0	19 500
Vaktmestertjenester		43 364	0	0	48 000
Vakthold		2 640	0	0	0
Vedlikehold/serviceavtaler	2	153 257	0	0	180 200
Kabel-tv/Internett		30 945	0	0	42 000
Forsikring		37 849	0	0	48 000
Kommunale avgifter		119 739	0	0	71 000
Strøm		42 817	0	0	35 000
Oppvarming		99 601	0	0	80 000
Renhold, fellesareal		22 063	0	0	25 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		938	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	3	16 022	0	0	17 250
Sum driftskostnader		**587 898**	**0**	**0**	**566 950**
Driftsresultat		**239 331**	**0**	**0**	**106 290**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 101	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**6 101**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	4	**245 433**	**0**	**0**	**106 290**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	5	-245 433	0	0	106 290
Sum disponering av resultat		**-245 433**	**0**	**0**	**106 290**

Balanserapport klient 417 Sameiet Østre Strandgate 41 A

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellieskostnader		21 393	0
Andre fordringer	6	13 221	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		264 519	0
Sum omløpsmidler	4	**299 133**	**0**
SUM EIENDELER		**299 133**	**0**

Balanserapport klient 417 Sameiet Østre Strandgate 41 A

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Årets resultat		245 433	0
Sum egenkapital	**5**	**245 433**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 268	0
Leverandørgjeld		26 333	0
Annen kortsiktig gjeld		15 100	0
Sum kortsiktig gjeld	**4**	**53 701**	**0**
Sum gjeld		**53 701**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 133**	**0**

Sameiet Østre Strandgate 41 A

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Rune Iversen	Inge Drivdal	Ellen Siri Einstabland
Styreleder	Styremedlem	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.

Regnskapet gjelder for perioden fra stiftelsesdato 04.12.24 til 31.12.25

Note 1 - Andre inntekter

Kr. 17.729 gjelder Elbil lading 2025 og kr. 110.300,- gjelder startkapital

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	606	0
6601 Garasje Vedlikehold	8 399	0
6603 Vedlikehold vvs	1 113	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	54 656	0
6608 Service/Vedlikehold heis	52 951	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	11 329	0
6618 Vedlikehold fyring	5 953	0
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	18 250	0
Sum	**153 257**	**0**

Kto 6605 Vedlikehold utv.anlegg består av vedlikehold grøntanlegg
Kto 6608 Service/vedlikehold heis består hovedsaklig av service 2025

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	12 097	0
7770 Bankomkostninger	1 269	0
7790 Andre kostnader	2 656	0
Sum	**16 022**	**0**

Note 4 - Disponible midler

	2025	2024
Årets resultat	245 433	0
B. Årets endringer i disponible midler	**245 433**	**0**
C. Disponible midler UB	**245 433**	**0**
Omløpsmidler	299 133	0
- Kortsiktig gjeld	53 701	0
Disponible midler 31.12	**245 433**	**0**

Note 5 - Egenkapital

	2025	2024
Årets resultat	245 433	0
Sum egenkapital 31.12	**245 433**	**0**

Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer består av Klare Finans kr. 13.221,-

Sameiet Østre Strandgate 41 A

Kristiansand, 22 februar 2026

Erklæring

Årets regnskap for 2025 for Sameiet Østre Strandgate 41 A er utarbeidet av Bosør BBL som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 245 433,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2025 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2025.

Bosør BBL

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Protokoll

Fra Årsmøte i Sameiet Østre Strandgate 41a torsdag 12.03.26. kl 18 – i Leilighet 401, Østre Strandgate 41a.

1. **Valg av Møteleder.**
   Vedtak: Rune Iversen ble valgt til møteleder

2. **Valg av Protokollfører**
   Vedtak: Ellen Siri Einstabland ble valgt til Protokollfører

3. **Valg av person til å signere protokoll sammen med møteleder**
   Vedtak: Inge Drivdal ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

4. **Opptelling av stemmer / fullmakter**
   Antall stemmer tilstede: 8
   Antall fullmakter: 0

5. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
   Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent

6. **Godkjennelse av Årsregnskapet for 2025 samt gjennomgang av Budsjett for 2026**
   Vedtak: Årsregnskapet godkjennes og Budsjett ble tatt til orientering.

7. **Innkomne saker**
   Det er ikke mottatt innkomne saker

8. **Valg av styre**
   Forslag til styresammensetning:
   Styreleder: Rune Iversen
   Styremedlem: Ellen Siri Einstabland
   Styremedlem: Inge Drivdal
   Vedtak:
   Styreleder: Rune Iversen
   Styremedlem: Ellen Siri Einstabland
   Styremedlem: Inge Drivdal

   Styreleder velges for 1 år, styremedlemmene velges for 2 år

E. Siri Einstabland Inge Drivdal

Ellen Siri Einstabland Rune Iversen Inge Drivdal

Styrets årsmelding for Sameiet Østre Strandgate 41a 2025

Sameiet Østre Strandgate 41a (Org.nr. 934 765 613) ligger i Kristiansand kommune. Sameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av eiendommen, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetningen 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 sameiets drift fra etableringsdato 04.12.24. og frem til 31.12.25, og sameiets stilling ved årsskiftet.

Sameiet er forsikret i Gjensidige. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Rune Iversen, Østre Strandgate 41a

Styremedlem, Ellen Siri Einstabland, Østre Strandgate 41a

Styremedlem, Inge Drivdal, Østre Strandgate 41a

Styrets arbeid fra etableringsdato 04.12.24. frem til 31.12.25

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter. Hovedoppgavene i denne perioden har vært å få sameiets drift inn i gode former, herunder etablere alle lovpålagte og valgte serviceavtaler både på byggets anlegg og uteareal, vaktmester, renhold, forretningsdrift etc. Videre har det vært gjennomført et års befaring med entreprenør både på den enkelte leilighet samt på byggets fellesarealer og uteareal.

Det har også blitt etablert gode rutiner rundt den økonomiske driften sammen med vår forretningsfører Bosør.

Det ble også avholdt beboermøte 21 mai med fulltallig oppslutning. Her deltok representant fra Norlock for å gi oss en innføring i Norlock sitt lås system på bygget, inkludert nærmere informasjon og opplæring rundt bruk av mobiltelefon som adgangsenhet. I ettertid er det også gjennomført en ekstra opplæring fra Elektro og Ventilasjons-leverandør på leilighetenes tekniske installasjoner. Det ble også oppfordret til innspill til bruk av uteareal, evt felles dugnad osv. Dette vil bli videre diskutert på beboermøte som vil bli avholdt i etterkant av årets Årsmøte den 12.03.26.

For styret

Ellen Siri Einstabland	Inge Drivdal	Rune Iversen

Resultatrapport klient 417 Sameiet Østre Strandgate 41 A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		530 720	0	0	529 440
Inndekning av kommunale avgifter		13 521	0	0	10 000
Innbetalt kabel TV/Internett		42 155	0	0	42 000
Inntekt garasjer		19 650	0	0	19 800
Oppvarming		93 154	0	0	55 000
Andre driftsinntekter	1	128 029	0	0	17 000
Sum inntekter		**827 229**	**0**	**0**	**673 240**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		18 663	0	0	19 500
Vaktmestertjenester		43 364	0	0	48 000
Vakthold		2 640	0	0	0
Vedlikehold/serviceavtaler	2	153 257	0	0	180 200
Kabel-tv/Internett		30 945	0	0	42 000
Forsikring		37 849	0	0	48 000
Kommunale avgifter		119 739	0	0	71 000
Strøm		42 817	0	0	35 000
Oppvarming		99 601	0	0	80 000
Renhold, fellesareal		22 063	0	0	25 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		938	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	3	16 022	0	0	17 250
Sum driftskostnader		**587 898**	**0**	**0**	**566 950**
Driftsresultat		**239 331**	**0**	**0**	**106 290**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 101	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**6 101**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**4**	**245 433**	**0**	**0**	**106 290**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	5	-245 433	0	0	106 290
Sum disponering av resultat		**-245 433**	**0**	**0**	**106 290**

Balanserapport klient 417 Sameiet Østre Strandgate 41 A

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 393	0
Andre fordringer	6	13 221	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		264 519	0
Sum omløpsmidler	**4**	**299 133**	**0**
SUM EIENDELER		**299 133**	**0**

Balanserapport klient 417 Sameiet Østre Strandgate 41 A

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Årets resultat		245 433	0
Sum egenkapital	**5**	**245 433**	**0**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 268	0
Leverandørgjeld		26 333	0
Annen kortsiktig gjeld		15 100	0
Sum kortsiktig gjeld	**4**	**53 701**	**0**
Sum gjeld		**53 701**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 133**	**0**

Sameiet Østre Strandgate 41 A

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Rune Iversen	Inge Drivdal	Ellen Siri Einstabland
Styreleder	Styremedlem	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.

Regnskapet gjelder for perioden fra stiftelsesdato 04.12.24 til 31.12.25

Note 1 - Andre inntekter

Kr. 17.729 gjelder Elbil lading 2025 og kr. 110.300,- gjelder startkapital

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	606	0
6601 Garasje Vedlikehold	8 399	0
6603 Vedlikehold vvs	1 113	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	54 656	0
6608 Service/Vedlikehold heis	52 951	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	11 329	0
6618 Vedlikehold fyring	5 953	0
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	18 250	0
Sum	**153 257**	**0**

Kto 6605 Vedlikehold utv.anlegg består av vedlikehold grøntanlegg
Kto 6608 Service/vedlikehold heis består hovedsaklig av service 2025

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	12 097	0
7770 Bankomkostninger	1 269	0
7790 Andre kostnader	2 656	0
Sum	**16 022**	**0**

Note 4 - Disponible midler

	2025	2024
Årets resultat	245 433	0
B. Årets endringer i disponible midler	**245 433**	**0**
C. Disponible midler UB	**245 433**	**0**
Omløpsmidler	299 133	0
- Kortsiktig gjeld	53 701	0
Disponible midler 31.12	**245 433**	**0**

Note 5 - Egenkapital

	2025	2024
Årets resultat	245 433	0
Sum egenkapital 31.12	**245 433**	**0**

Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer består av Klare Finans kr. 13.221,-

Sameiet Østre Strandgate 41 A

Kristiansand, 22 februar 2026

Erklæring

Årets regnskap for 2025 for Sameiet Østre Strandgate 41 A er utarbeidet av Bosør BBL som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 245 433,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2025 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2025.

Bosør BBL

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

ÅRSMØTE SAMEIET ØSTRE STRANDGATE 41A

TORSDAG 12.03.26. KL 18.00

SAKSLISTE:

1. Valg av møteleder
   Forslag til vedtak: Rune Iversen

2. Valg av protokollfører
   Forslag til vedtak: Ellen Siri Einstabland

3. Valg av person til å signere protokoll sammen med møteleder og protokollfører
   Forslag til vedtak: Inge Drivdal

4. Opptelling av stemmer / fullmakter

5. Godkjenning av innkalling og dagsorden

   Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent

6. Godkjennelse av Årsregnskapet samt gjennomgang av Budsjett 2026
   Forsalg til vedtak: Årsregnskapet godkjennes og Budsjett tatt til orientering

7. Innkomne saker
   Det er ikke mottatt innkomne saker

8. Styret har bestått av:
   Styreleder Rune Iversen
   Styremedlem Ellen Siri Einstabland
   Styremedlem Inge Drivdal

8.1 Valg av styreleder
   Forslag til vedtak: Styreleder Rune Iversen velges for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer
   Forslag til vedtak:
   Styremedlem Ellen Siri Einstabland velges for 2 år
   Styremedlem Inge Drivdal velges for 2 år

Kristiansand kommune



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:
Østre Strandgate 41A, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 1569, Snr. 5, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

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

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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