PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

STRANDPROMENADEN 9

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Strandpromenaden 9, 4610

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1662, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1612 **Eiendomsverdi ref nr:** TN1180

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 ligge ri et bygg som er oppført i 1986. Leiligheten har bad som er pusset opp i 2017. I tillegg er laminat gulv lagt i 2017, samt vegger og himlinger er malt samtidig.
Ut fra alder fremstår leiligheten i normal teknisk stand. Man må imidlertid være obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten.
Rapporten må derfor leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

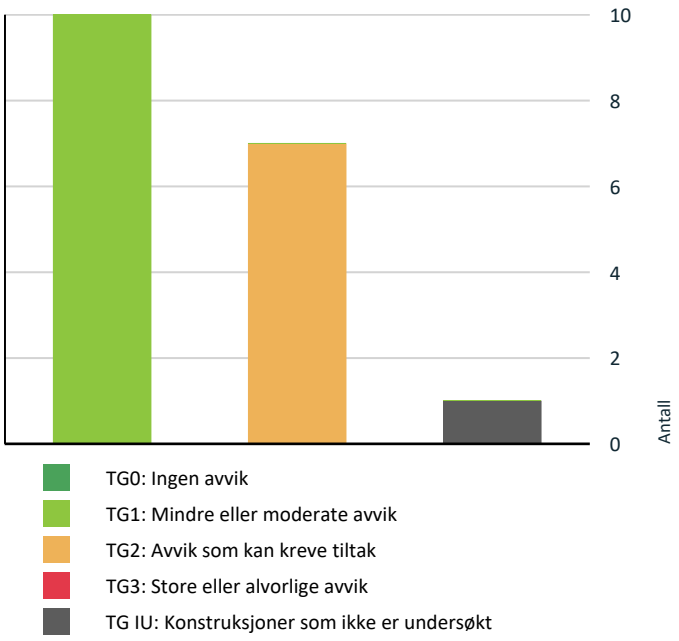
Lovlighet Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1986

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggetiden. Man må være obs på alder på glass og treverk.
Vinduer fungerte ok på befaringen.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører fungerte ok. Det er åpning mellom dørblad og karm i hoveddør.
Her er det enkelt trådløses i døren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Pakningslist bør monteres i tillegg til justering.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt veranda med støpt rekkverk. Malte overflater. Veranda virket ok.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himling i stue har noe skjolder etter ufagmessig malerarbeid. Sprekk mellom laminat og vegg/gulvlist på vegg mot veranda. Gulv ligger flytende og beveger seg ved gange. Merkbart. Sprekk/merker i belegg i bod ved dør. Sprekk mellom tak/himling og foring mellom kjøkken og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Belegg kan skiftes.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er ikke rett. Fra stort soverom til hjørnet mot veranda er høydeforskjellen på ca. 2,6 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører virket ok. Skyvedør til bod.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ikke målbar fukt i vegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt fall på gulv på ca. 0,6 cm fra topp flis ved terskel til topp sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

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.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

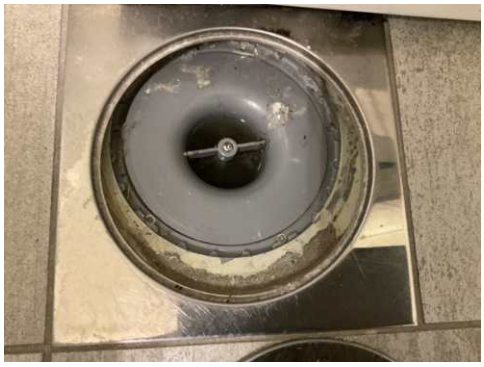
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er fremlagt faktura som viser til at det er betalt for membran på gulv på badet. Det er imidlertid ikke synlig membran i sluken. Faktura ansees av undertegnede å være dokumentasjon for at det er smurt membran på gulv på badet selv om det ikke er synlig membran i sluken.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr fra 2017 fungerte ok.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ventil i tak. Avtrekk fra denne. Tilluft mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Røropplegg for badekar og øvrig utstyr, unntatt vaskemaskin ligger på vegg mot nabo. Badekar står mot nabobygg og ytterveggen.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Noe mindre slitasje på fronter på innredningen. Sprekk i foring mellom kjøkkenskap og himlign på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fungerte ok på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

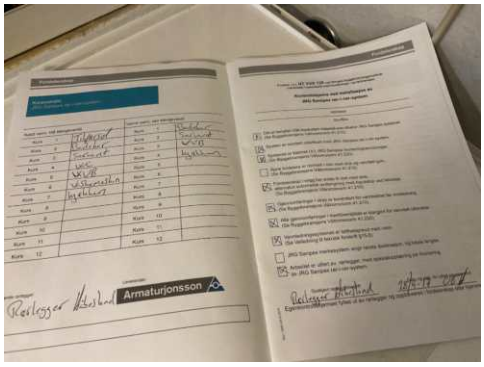
Beskrivelse
Drenering av lekkasje vann ut av vegg på badet. Ikke synlige avvik eller lekkasje ri rør i rør skap.
Dokumentasjon i hefte i plast lomme i dør på rør i rør skap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen synlige lekkasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkken via ventilator, bad og bod. Ventil i tak. Tilluftsventil i himling i gangen. Ellers naturlig lufting via vinduer og dører.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ikke datostempling på VVB. Det opplyses imidlertid at denne er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskapet som er i boden.

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.

Tilstandsrapport

1986

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

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.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

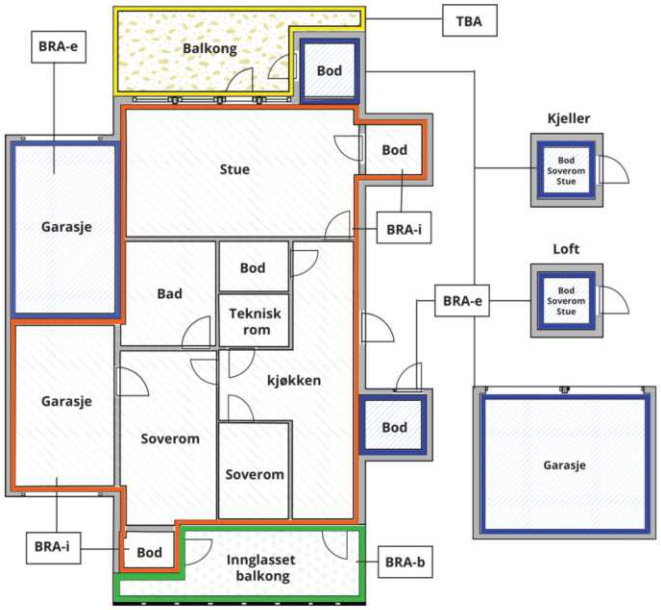
Hva er måleverdig areal?

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	79			79	3
Kjeller		7		7	
SUM	**79**	**7**			**3**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1662		2			Eiet

Adresse
Strandpromenaden 9

Hjemmelshaver
Gerd Sørensens arvinger v/Inger Sørensen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	13.05.2026	

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260254
Addresse	Strandpromenaden 9		
Postnr.	4610	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Inger Sørensen		
Selgers navn	Sverre Sørensen		
Selgers navn	Beate Alsvik Sørensen		
Selgers navn	Gerd Sørensen		

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

Avdødes navn:

Gerd Sørensen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Inger Sørensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
I S
S S
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.05.2026

Signert av *Inger Sørensen*

Signert av *Sverre Sørensen*

Signert av *Beate Alsvik Sørensen*

Initialer selger:
I S
S S
B A

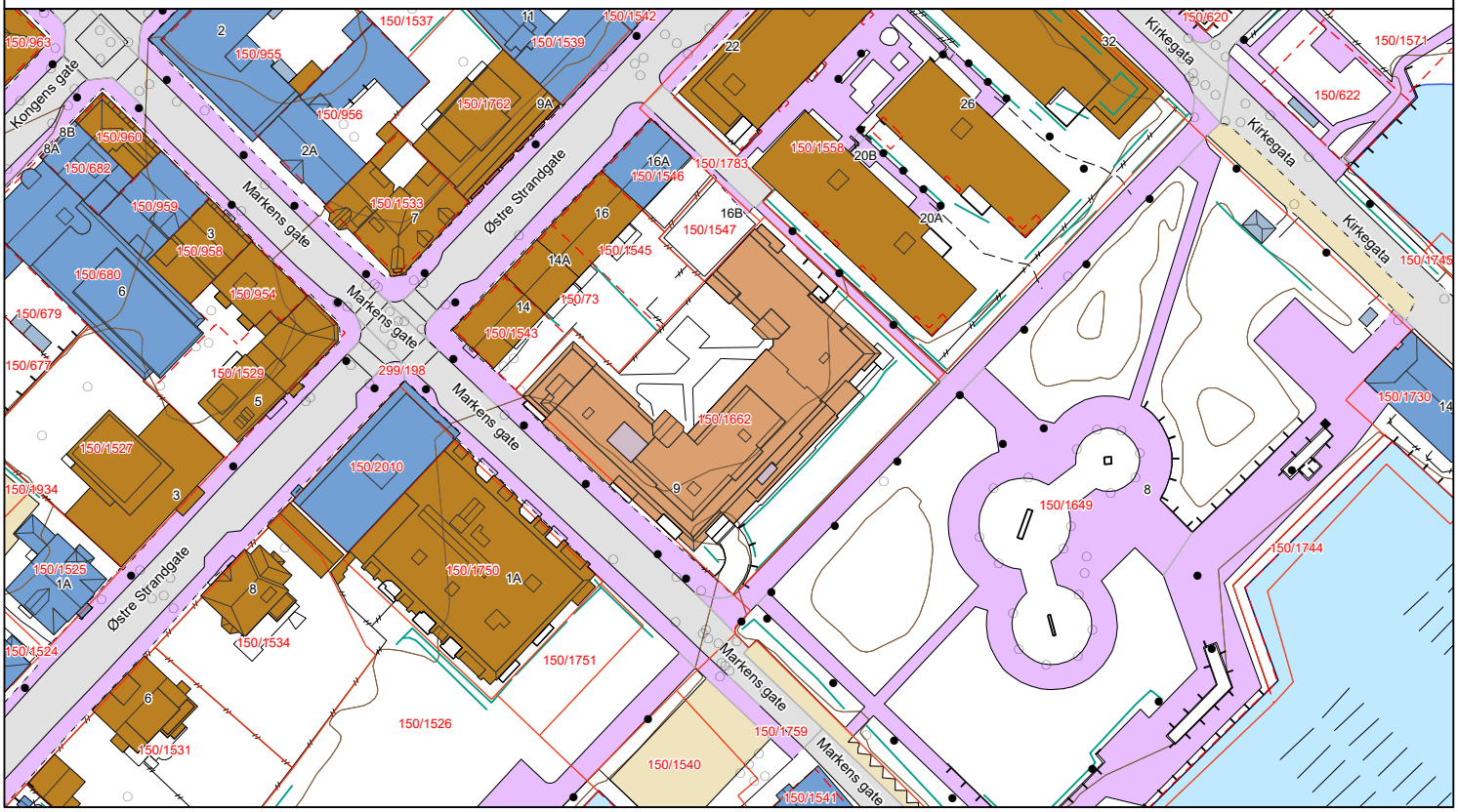
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Strandpromenaden 9, 4610 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1662/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2773 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.05.2026

N



Matrikkelkart

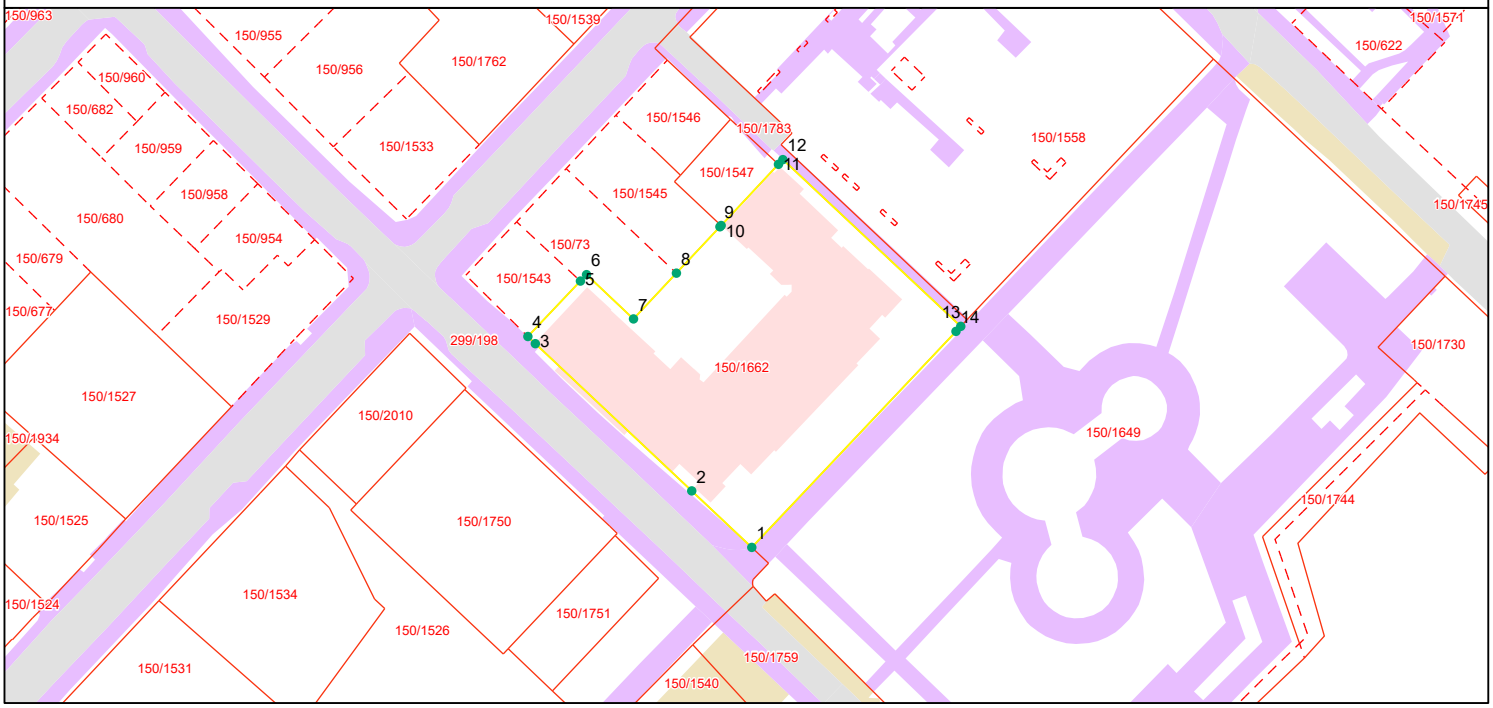
Adresse: **Strandpromenaden 9, 4610 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1662/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2773 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2773 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445052.16	441053.66	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	15.44	0
2	6445062.73	441042.45	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	40.21	0
3	6445090.26	441013.25	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.93	0
4	6445091.6	441011.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.3	0
5	6445101.97	441021.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.66	0
6	6445103.17	441022.81	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	12.09	0
7	6445094.89	441031.58	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	11.75	0
8	6445103.45	441039.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	11.9	0
9	6445112.12	441047.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.33	0
10	6445112.36	441047.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.7	0
11	6445123.8	441058.64	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	1.21	0
12	6445124.68	441059.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	45.65	0
13	6445093.5	441092.67	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	1.3	0
14	6445092.56	441091.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	55.66	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Strandpromenaden 9

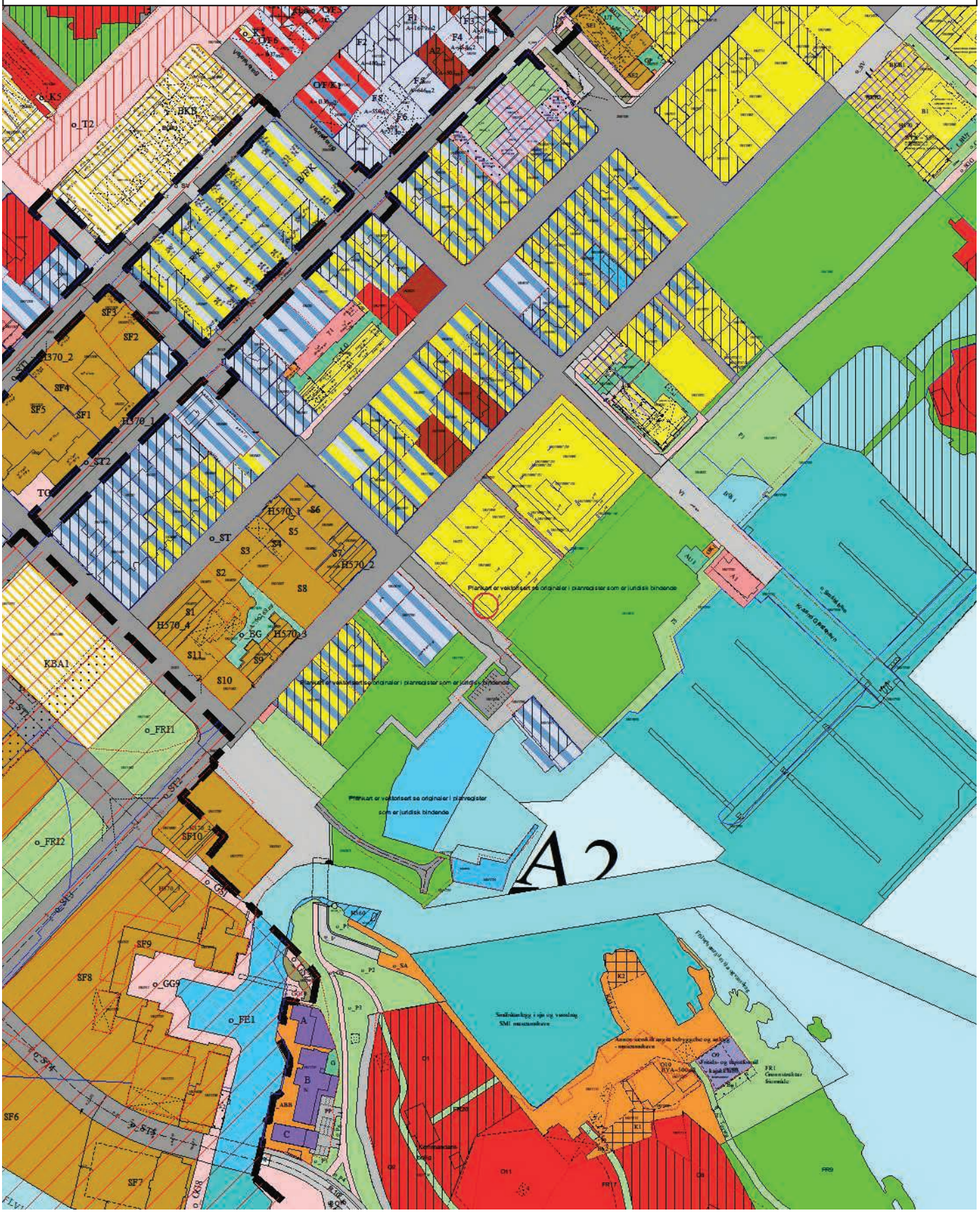
Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 389
ØSTRE STRANDGATE 20, 22, 26 OG 28
Stadfestet av fylkesmannen 29.desember 1981.

§ 1.
Reguleringsplanen er angitt med reguleringsgrenser.

§ 2.
Areal til byggeformål.
Innenfor byggegrensen skal det bebygges som angitt på planen.

Del A kan bebygges med inntil 4500 kvm. brutto gulvareal (eksklusiv garasjeplasser og kjellerplan),3500 - 4000 kvm. kan være boligformål. I 1.etasje kan 500 - 1000 kvm. anvendes til butikkformål med hovedatkomst fra Markensgate. Maksimum etasjetall er angitt på reguleringsplan, med brutto etasjehøyde på inntil 3,3 meter pr. etasje. Etasjene skal være innenfor de grenser som er angitt på plan.

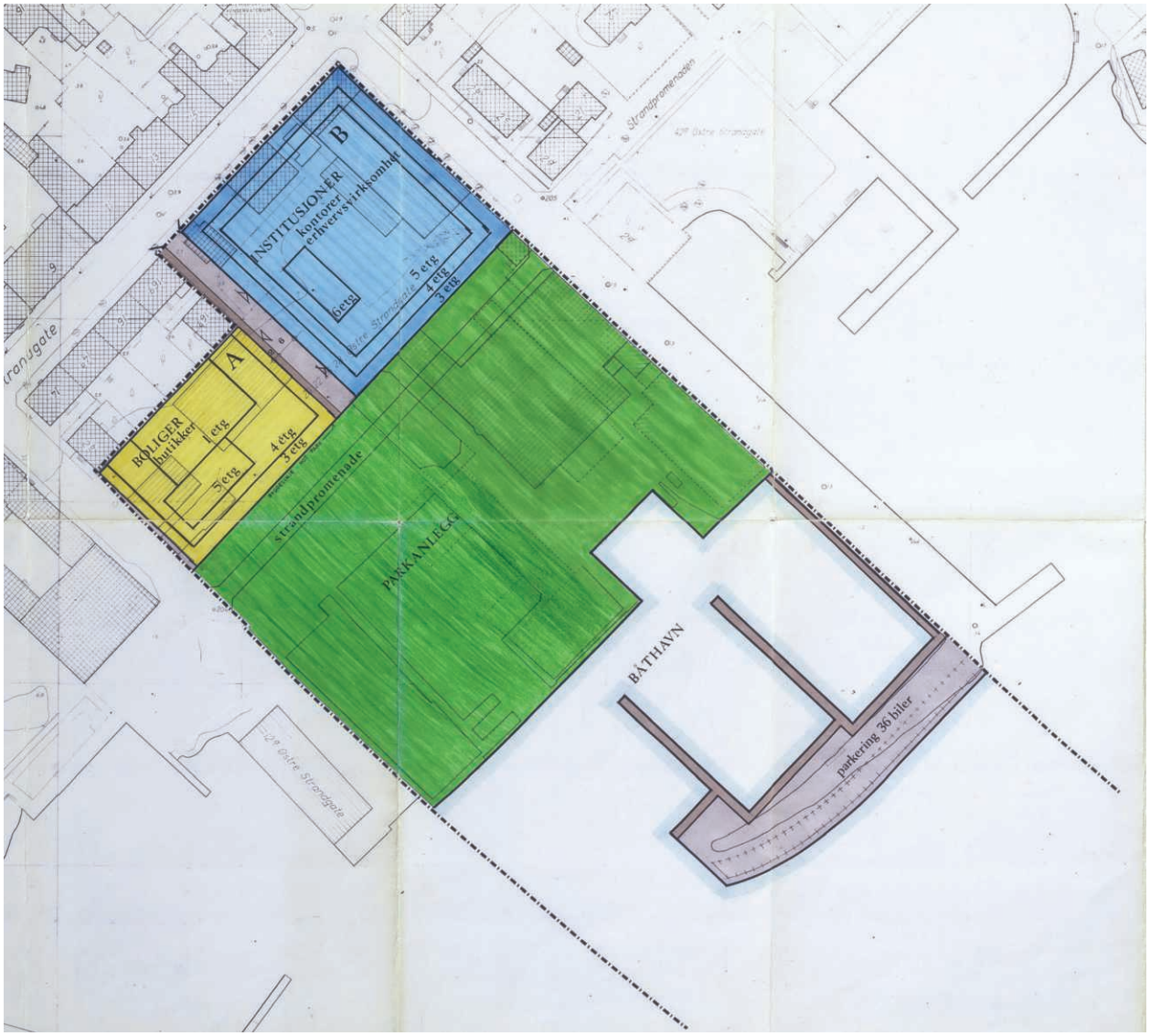
Del B kan bebygges med inntil 13 500 kvm. brutto gulvareal (eksklusiv kjellerplan). Bebyggelsen kan anvendes til institusjoner, kontorer og/eller service virksomhet. 1.etasje kan anvendes til butikkformål. Maksimum etasjeantall er angitt på plan, med brutto etasjehøyde inntil 4,5 meter i 1.etasje, og inntil 3,6 meter i øvrige etasjer. Bruk, eller virksomhet som etter bygningsrådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for naboer, eller vesentlig økt trafikkbelastning for størket skal kunne nektes godkjent. Bebyggelsen kan langs byggelinje oppføres i inntil 3 etasjer, regnet fra gatenivå i Østre Strandgate. Over 3. etasje skal etasjene trekkes tilbake innenfor en vinkel på 45 grader.

For boliger skal det avsettes 1,25 biloppstillingsplasser pr.leilighet. For institusjons-, kontor- og ervervsvirksomhet skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. 50 kvm. gulvflate. Biloppstillingsplasser legges fortrinnsvis i kjeller.

§ 3.
Parkanlegg.
Innenfor parkanlegget kan oppføres mindre bygg/anlegg - ikke over 1 etasje - som har tilknytning til områdets bruk som friområde/park og som faller naturlig inn i parkanlegget. Utformingen av parkanlegget med parkveger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.
Båthavnen skal utnyttes som småbåthavn, med utstrekning - samt parkeringsplasser - som vist på plan.

Fylkesmannen i Vest Agder


B
INSTITUSJONER
kontorer
erhvervsvirksomhet
6etg
5 etg
4 etg
3 etg
A
BOLIGER
butikker
1 etg
4 etg
3 etg
5etg
Strandpromenade
PARKANLEGG
BÅTHAVN
parkering 36 biler
Strandpromenaden
Østre Strandgate

Til megler

Vedrørende opplysninger til megler i forbindelse med Sameiet Strandpromenaden 9.

Vedlagt oversendes megleropplysninger vedrørende Sameiet Strandpromenaden 9.

Sameiets formann heter Rune Øidne Reinertsen og han kan treffes på 905 23 820 eller via rune.o.reinertsen@gmail.com

Sameiet har et eierskiftegebyr på kr. 5.000,- som ved et eventuelt salg kan innbetales til konto 6319.07.43022.

Sameiet har ingen felles gjeld.

Med vennlig hilsen

Bjørn Høyer-Jonassen
Merkant AS

bhj@merkant.as
971 53 762

Sameiet Strandpromenaden 9
Strandpromenaden 9
4610 Kristiansand S.

Kristiansand 31. desember 2025.

VEDR.BUDSJETT / FELLESKOSTNADER SAMEIET STRANDPROMENADEN 9 2026.

Vedlagt oversendes driftsbudsjett for Sameiet Strandpromenaden 9 for 2026.
Budsjettet skal vedtas på årsmøtet våren 2026.

Vedlagte budsjett for 2026 er gjort opp med et forventet underskudd på kr.687.049,-.

Da er fellesutgiftene for 2026 økt med 5,00% i forhold til 2025.

Ved utgangen av 2026 beregnes sameiets egenkapital slik:

Egenkapital 1.1.2025		kr.	1.731.126,-
Forventet resultat 2025	-	kr.	150.000,-
Sum beregnet egenkapital 31.12.2025		kr.	1.581.126,-
Budsjettert underskudd 2026	-	kr.	687.049,-
Estimert egenkapital 31.12.2026		kr.	894.077,-

Budsjettet er vedtatt av sameiets styre i desember 2025.

Med vennlig hilsen

Merkant AS
Bjørn Høyer-Jonassen
Forretningsfører

Vedlegg:

SAMEIET STRANDPROMENADEN 9

Budsjetterte felleskosnader 2026

Navn	Seksjon	Leilighet	Andel i %	Beløp	Kabel TV	Sum pr termin
Andre Erstad	23	2K	1,582 %	48008,73	5714,29	4476,92
Allice Wilson (100270)	28	3D	4,179 %	126819,53	5714,29	11044,48
Målfrid Bjørgo	18	2F	1,920 %	58265,97	5714,29	5331,69
Hans-Christian Øglænd	3	1C	1,050 %	31864,20	5714,29	3131,54
Marianne Skjelbred Knutsen	33	3I	1,582 %	48008,73	5714,29	4476,92
Signe Tellefsen	19	2G	2,276 %	69069,45	5714,29	6231,98
Henry Svendsen	34	3J	2,411 %	73166,28	5714,29	6573,38
Elsa og Erling Knudsen	8	1H	2,073 %	62909,04	5714,29	5718,61
Randi Olaug Stålhane	15	2C	2,276 %	69069,45	5714,29	6231,98
Aud Hansen	4	1D	2,462 %	74713,97	5714,29	6702,35
Gerd Andersen	13	2A	2,411 %	73166,28	5714,29	6573,38
Aalerud/Seim	26	3B	1,734 %	52621,46	5714,29	4861,31
Reidun og Arild Roland	14	2B	1,734 %	52621,46	5714,29	4861,31
Greta Vhile Jacobsen	20	2H	2,276 %	69069,45	5714,29	6231,98
Finn Andersen og Anne Grønnerød	21	2I	1,768 %	53653,25	5714,29	4947,29
Anne Marie og Harald Vetnes	38	4D	3,797 %	115227,03	5714,29	10078,44
Mikal Hansen og Ethel Johnsen	32	3H	2,842 %	86245,78	5714,29	7663,34
Herdis Murstad	7	1G	1,676 %	50861,34	5714,29	4714,64
Jakobsen, Wenche	6	1F	1,540 %	46734,16	5714,29	4370,70
Per Arild og Elin Eikaas	42	4H	2,326 %	70586,80	5714,29	6358,42
Sønderland og Andersen	24	2L	2,411 %	73166,28	5714,29	6573,38
Bente og Thor Oscar Ugland	5	1E	1,886 %	57234,18	5714,29	5245,71
Gerd Sørensen	2	1B	1,354 %	41089,65	5714,29	3900,33
Karsten Berge Meling	22	2J	2,706 %	82118,60	5714,29	7319,41
Gøran Merete Herlofsen	11	1K	0,974 %	29557,84	5714,29	2939,34
Hege Skatvik	16	2D	2,496 %	75745,76	5714,29	6788,34
Amy Ann og Sigmund Vik	12	1L	2,377 %	72134,49	5714,29	6487,40
Hildegunn og Nils Arne Vik	25	3A	2,411 %	73166,28	5714,29	6573,38
Andreas Stray	43	5A	5,025 %	152492,97	5714,29	13183,94
Bente og Thor Oscar Ugland	17	2E	1,869 %	56718,28	5714,29	5202,71
Barbara og Oliver Nørve	9	1I	1,768 %	53653,25	5714,29	4947,29
Mimmi og Kåre Fritzman	40+41	4F+4G	4,466 %	135529,08	5714,29	11770,28
Kjell Solheim	35	4A	2,834 %	86003,00	5714,29	7643,11
B.Songe E.Justnæs	1	1-A	2,259 %	68553,56	5714,29	6188,99
Anne Cathrine Coward Olsen	29	3E	2,039 %	61877,25	5714,29	5632,63
Niels Jacob Justensen	39	4E	3,451 %	104727,01	5714,29	9203,44
Tore Birketvedt	31	3G	3,054 %	92679,31	5714,29	8199,47
Wenche Loots Benestad	37	4C	3,307 %	100357,07	5714,29	8839,28
Årstein Jernæs	10	1J	2,242 %	68037,66	5714,29	6146,00
Jan Ragnar Arnesen	36	4B	2,056 %	62393,14	5714,29	5675,62
Rune Øidne Reinertsen	30	3F	2,428 %	73682,18	5714,29	6616,37
Berit og Øystein Carlsen	27	3C	2,672 %	81086,81	5714,29	7233,42
Sum			100,000 %	3034686	240000	272891

Sameiet Strandpromenaden 9 — Budsjett 1 - 12/2026

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3600 Inntekter fellesutgifter	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 890	252 896	3 034 686
3602 Fellesutgifter heis	0	0	2 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000 000
3622 Inntekter TV/Internett	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	240 000
3623 Inntekter telenor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 000	54 000
3624 Inntekt nøkkelgebyr	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
3629 Innt.ladestrøm bil	0	15 000	0	0	0	0	0	0	15 000	0	0	0	30 000
3632 Faktureringsgebyr	0	5 000	0	0	0	5 000	0	0	0	5 000	0	0	15 000
Leieinntekt	273 140	293 140	2 273 140	273 140	273 140	278 140	273 140	273 140	288 140	278 140	273 140	327 146	5 376 686
Sum salgs- og driftsinntekt	**273 140**	**293 140**	**2 273 140**	**273 140**	**273 140**	**278 140**	**273 140**	**273 140**	**288 140**	**278 140**	**273 140**	**327 146**	**5 376 686**
Bruttofortjeneste	**273 140**	**293 140**	**2 273 140**	**273 140**	**273 140**	**278 140**	**273 140**	**273 140**	**288 140**	**278 140**	**273 140**	**327 146**	**5 376 686**
BF i %	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	0	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0	14 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 100
Arbeidsgiveravgift og pensjonskostnad	0	0	14 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 100
LØNNSKOSTNAD	**0**	**0**	**114 100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**114 100**
6320 Renovasjon	0	40 000	0	0	40 000	0	0	40 000	0	0	40 000	0	160 000
6321 Eiendomavgift	0	4 650	0	0	4 650	0	4 650	0	0	4 650	0	0	18 600
6322 Spyling/staking rør	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
6340 Lys, varme	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 333	33 337	400 000
6370 Vann/kloakkavgift	0	0	78 750	78 750	0	0	78 750	0	0	78 750	0	0	315 000
6391 Blomster, uteareal	0	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
6394 Forsikringer	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 833	35 837	430 000
6396 Vaktmestertjenester	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 416	30 424	365 000
6399 Vaktmestertjenester variable	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
Kostnad lokaler	127 082	171 732	205 832	208 832	171 732	127 082	210 482	167 082	127 082	210 482	167 082	127 098	2 021 600
6510 Utstyr, verktøy	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6 000
6511 Utg upc kabel tv	120 000	0	0	0	0	120 000	0	0	0	0	0	0	240 000
6513 Systemnøkler, portåpnere	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
6515 Alarm	1 335	0	12 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 335
6517 Lysrør	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	837	10 000
6550 Driftsmateriale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200
6552 Programvare	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	18 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres	124 518	3 183	15 183	3 183	3 183	123 183	3 183	3 183	3 183	3 183	3 183	3 187	291 535
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 167	54 163	650 000
6605 Egenandel ved skader	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
6630 Serviceavtale skadedyr	0	0	15 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15 000
6688 Ny heis	0	0	2 730 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 730 000
6693 Rep vvs/sanitær	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
6694 Rep port	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	9 000
6695 Divese brannsentral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 000	0	14 000

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
6697 Rep elektriker	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
6698 Rep ventilasjonsanlegg	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 166	4 174	50 000
Reparasjon og vedlikehold	63 833	63 833	2 808 833	63 833	63 833	63 833	63 833	63 833	63 833	63 833	77 833	63 837	3 525 000
6701 Honorar revisjon	0	0	0	0	0	15 000	0	0	0	0	0	0	15 000
6705 Honorar regnskap	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 837	82 000
6720 Honorar for økonomisk og juridisk bistand	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000
Fremmed tjeneste	16 833	6 833	6 833	6 833	6 833	21 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 833	6 837	107 000
6800 Kontorrekvisita	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200
6860 Styre/sameiemøter	0	0	12 000	0	0	8 000	0	0	0	0	0	0	20 000
Kontorkostnad, trykksak o.l.	100	100	12 100	100	100	8 100	100	100	100	100	100	100	21 200
7401 Kontingent Huseiernes Landsforbund	3 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 300
Kontingent og gave	3 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 300
7770 Bank og kortgebyr	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	837	10 000
Annen kostnad	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	837	10 000
ANNEN DRIFTSKOSTNAD, AV- OG NEDSKRIVNING	**336 499**	**246 514**	**3 049 614**	**283 614**	**246 514**	**344 864**	**285 264**	**241 864**	**201 864**	**285 264**	**255 864**	**201 896**	**5 979 635**
Sum driftskostnader	**336 499**	**246 514**	**3 163 714**	**283 614**	**246 514**	**344 864**	**285 264**	**241 864**	**201 864**	**285 264**	**255 864**	**201 896**	**6 093 735**
Driftsresultat	**(63 359)**	**46 626**	**(890 574)**	**(10 474)**	**26 626**	**(66 724)**	**(12 124)**	**31 276**	**86 276**	**(7 124)**	**17 276**	**125 250**	**(717 049)**
8051 Renteinntekt (finansinstitusjon)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000
Finansinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000
Netto finansposter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**30 000**	**30 000**
Resultat før skatt	**(63 359)**	**46 626**	**(890 574)**	**(10 474)**	**26 626**	**(66 724)**	**(12 124)**	**31 276**	**86 276**	**(7 124)**	**17 276**	**155 250**	**(687 049)**
Resultat etter skatt	**(63 359)**	**46 626**	**(890 574)**	**(10 474)**	**26 626**	**(66 724)**	**(12 124)**	**31 276**	**86 276**	**(7 124)**	**17 276**	**155 250**	**(687 049)**

Sameiet Strandpromenaden 9

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-43 822	57 650
Forskudd nye heiser		959 000	
Forskuddsbetalt forsikring			179 669
Forskuddsbetalt TV/internett		126 103	104 648
Forskuddsbetalte kostnader		1 335	1 291
Innsk.kto.6319.07.43022		560 240	569 970
Innsk.kto. 6106.09.00018			1 056 919
Innsk.kto.6206.56.63444		2 369 743	531 277
Sum eiendeler		**3 972 599**	**2 501 424**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital 1.1		1 731 126	1 620 073
Årets resultat		-46 257	111 053
Egenkapital 31.12		**1 684 869**	**1 731 126**
Gjeld			
Kreditorer		133 977	656 198
Skyldig skattetrekk			0
Skyldig arbeidsgiveravgift		14 263	14 100
Skyldige feriepenger		1 161	
Skyldig styrehonorar		100 000	100 000
Forskudd beboere nye heiser		2 000 000	0
Skyldig vaktmestertjenester			0
Skyldig strøm		38 329	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 287 730**	**770 298**
Sum egenkapital og gjeld		**3 972 599**	**2 501 424**

Kristiansand 23. januar 2026

Merkant AS

Bjørn Høyer-Jonassen
Forretningsfører

Resultatregnskap

	Note	2024	Budsj 2025	2025
Fellesutgifter	1	2 890 178	2 890 178	2 890 181
Fellesutg.nytt vent.anlegg		0		
Innt UPC kabel tv	2	204 000	209 296	209 292
Innt.eierskiftegebyr		5 000	15 000	10 000
Andel ladeanlegg parkering		0		
Inntekter strøm L bil		25 051	30 000	28 998
Inntekter strøm bod		15 000	8 000	-2 000
Innt.erstatning beboer		123 729		
Inntekter Telenor		50 703	52 731	54 321
Div.innt.		50 400		13 302
Sum driftsinntekter		**3 364 061**	**3 205 205**	**3 204 094**
Godtgjørelse styret	4	90 000	100 000	99 500
Lønn		0	11 020	9 281
Arbeidsgiveravgift		12 690	15 653	15 337
Sum lønnskostnader		**102 690**	**126 673**	**124 118**
Renovasjon/søppeltømming		126 253	132 560	149 696
Spyling/stating rør		27 185	30 000	29 023
Feieavgift,tilsyn piper		0	0	0
Vedlikehold uteareal		0		0
Strøm		406 897	460 000	389 101
Snørydding		0		0
Blomster uteareal		4 690	5 000	1 468
Lysrør		0		
Forsikringer		324 910	377 070	394 767
Matteleie		0		
Vann/kloakkavgift		263 733	300 000	299 701
Eiendomsavgift		14 187	19 008	18 456
Vaktmestertjenester		494 584	556 428	688 123
			0	0
Sum lokalkostnader		**1 662 439**	**1 880 066**	**1 970 335**
Verktøy,utstyr		0	30 000	38 270
Systemnøkler		0		8 102
Utg UPC kabel tv	2	203 994	209 296	219 693
Lisenser		13 321	13 000	17 628
Nytt låsesystem				
Driftsmateriale		994		
Lysrør			9 000	10 517
Service,etc.brannalarm		16 143		13 254
Brannsentral		0	16 950	12 619
Egne kostn.skade bygg		24 000	15 000	
Driftskostn.bygg		877 593	600 000	488 609
Rep/vedl.leilighet beboer		0		
Securinet/alarm		0		
Nytt porttelfonanlegg		63 125		
Rep/vedlikehold heiser		102 949	180 000	135 785
Norsk Heiskontroll		0	16 000	
Vakttjneste heisalarm		0		
Heistelefon		0		
Serviceavtale skadedyr		0		14 118
Nytt ventilasjonsanlegg		0	50 000	74 595
Rep/vedlikeh.VVS		2 981	18 000	5 370
Rep/vedlikeh.ventilasjon		25 138		
Rep/vedlikehold port		22 308	12 000	23 569
Rep/vedlikeh.elektrikker		30 695	30 000	3 844
Rep/vedlikeh.diverse		16 780		
Diverse driftskostnader		0	1 200	1 390
Sum driftskostnader		**1 400 021**	**1 200 446**	**1 067 363**
Regnskapshonorar inkl årsoppgjør		84 504	70 000	96 827
Revisjonshonorar	3	14 000	14 500	
Juridisk bistand		0		
Andre fremmede tjenester		13 000	8 000	10 000
Sum fremmede tjenester		**111 504**	**92 500**	**106 827**
Møter, styre, sameie		19 275	20 000	18 634
Gaver		0		1 252
Kontorrekvisita		1 094	1 200	820
Huseierne		3 100	3 300	3 200
Tap på fordringer		0		
Diverse adm.kostnader		0		950
Bankomkostninger		10 096	9 000	7 435
Sum administrasjonskostn		**33 565**	**33 500**	**32 291**
Sum driftskostnader		**3 310 219**	**3 333 185**	**3 300 934**
Driftsresultat		**53 842**	**-127 980**	**-96 840**
Renteinntekter bank		64 053	50 000	50 583
Andre finansinntekter		0		
Renteinntekter sameiere		0	0	
Rentekostn leverandører		(6 842)	0	
Sum finansposter		**57 211**	**50 000**	**50 583**
Årsresultat + = overskudd		**111 053**	**-77 980**	**-46 257**
Overført til annen egenkapital				
Sum disponert				

Sameiet Strandpromenaden 9

Budsjett 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
Fellesutgifter	3 034 686	2 890 181	2 890 178
Fellesutg.ny heis	2 000 000	0	
Andel ladeanlegg parkering		0	
Innt UPC kabel tv	240 000	209 292	209 296
Inntekter strøm L bil	30 000	28 998	30 000
Inntekter strøm bod		-2 000	8 000
Inntekter erstaning beboer			
Inntekter eierskiftegebyr	15 000	10 000	15 000
Renteinntekter,etc.	30 000	50 583	50 000
Inntekter Telenor	54 000	54 321	52 731
Diverse inntekter	3 000	13 302	0
Sum driftsinntekter	**5 406 686**	**3 254 677**	**3 255 205**
Godtgjørelse styret	100 000	99 500	100 000
Lønn	0	9 281	11 020
Arbeidsgiveravgift	14 100	15 337	15 653
Sum lønnskostnader	**114 100**	**124 118**	**126 673**
Renovasjon/søppeltømming	160 000	149 696	132 560
Spyling/staking rør	30 000	29 023	30 000
Feieavgift,tilsyn piper	0		
Vedlikehold uteareal			
Blomster ute	3 000	1 468	5 000
Strøm	400 000	389 101	460 000
Snørydding	0		
Diverse kostnader			
Forsikringer	430 000	394 767	377 070
Matteleie			
Vann/kloakkavgift	315 000	299 701	300 000
Eiendomsavgift	18 600	18 456	19 008
Vaktmestertjenester	665 000	688 123	556 428
Sum lokalkostnader	**2 021 600**	**1 970 335**	**1 880 066**
Verktøy,utstyr	6 000	38 270	30 000
Inventar			0
Utg UPC kabel tv	240 000	219 693	209 296
Systemnøkler	3 000	8 102	0
Service,etc.brannalarm		13 254	
Brannsentralen	14 000	12 619	16 950
Egne kostn.skade bygg	15 000		15 000
Driftskostn.bygg	650 000	488 609	600 000
Rep/vedlikeh.leilighet beboer			
Serviveavtale skadedyr	15 000	14 118	
Securinet/alarm	13 335		
Nytt porttelefonanlegg			
Rep/vedlikehold heiser		135 785	180 000
Norsk Heiskontroll			16 000
Ny heis	2 730 000		
Heistelefon			0
Vakttjeneste heisalarm			
Programvare	18 000	17 628	13 000
Nytt ventilasjonsanlegg			

Sameiet Strandpromenaden 9

Lysrør	10 000	10 517	9 000
Rep/vedlikehold VVS	12 000	5 370	18 000
Rep/vedlikehold ventilasjon	50 000	74 595	50 000
Rep/vedlikehold elektrikker	30 000	3 844	30 000
Rep/vedliekhold port	9 000	23 569	12 000
Rep/vedlikehold diverse			0
Diverse driftskostnader	1 200	1 390	1 200
Sum driftskostnader	**3 816 535**	**1 067 363**	**1 200 446**
Regnskapshonorar inkl.årsoppgjør	82 000	96 827	70 000
Revisjonshonorar	15 000		14 500
Juridisk bistand			0
Andre fremmede tjenester	10 000	10 000	8 000
Sum fremmede tjenester	**107 000**	**106 827**	**92 500**
Møter, styre, sameie	20 000	18 634	20 000
Gaver		1 252	
Huseierne	3 300	3 200	3 300
Kontorrekvisita	1 200	820	1 200
Tap på fordringer			
Diverse adm.kostnader		950	
Bankomkostninger	10 000	7 435	9 000
Sum administrasjonskostn	**34 500**	**32 291**	**33 500**
Sum driftskostnader	**6 093 735**	**3 300 934**	**3 333 185**
Driftsresultat (+= overskudd)	**(687 049)**	**(46 257)**	**(77 980)**

Sameiet Strandpromenaden 9

Noter til årsregnskapet 2025

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 - Inntekter
Inntekter representerer innbetalinger fra sameierne til dekning av fellesutgifter.

Note 2 - Inntekter og utgifter UPC
Inntekter UPC representerer innbetaling fra sameierene til dekning av avgift til UPC.
Utgift UPC representerer beløpet som er betalt til UPC for kabel-tv.

Note 3 Revisjonshonorar
Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr. 0,- (ikke mottatt)

Note 4 - Styrehonorar
Det er i 2025 utbetalt kr. 99.500,- i honorar til styret i sameiet for 2024.

Samtidig er det avsatt kr. 100.000 for 2025 som utbetales våren 2026.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STRANDPROMENADEN 9

Sist endret i årsmøte den 11.05.2021, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Strandpromenaden 9, det har gårdsnummer 150, bruksnummer 1662 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.06.1985

Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
Disse vedtekter erstatter vedtektene fra 18. mars 2009.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. 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, er fellesarealer.
Verandaer/terasser er fellesareal med eksklusiv bruksrett for de tilgrensede seksjoner.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det er unntak for korttidsutleie som kun kan skje med inntil 60 døgn pr. kalenderår. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjonet over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved utleie av garasjeplass skal styret informeres. Er leietager ikke eier av boligseksjon, skal leieforholdet godkjennes av styret. Ved salg av garasjeandel skal eksisterende seksjonseiere ha forkjøpsrett til andel av garasjeseksjon dersom sådan ønskes solgt til ny eier som ikke er eller blir eier av boligseksjon.

. Styret fastsetter eierskiftegebyr til dekning av oppgaver og kostnader i.f.m. overdragelser av seksjoner. Bestilling av nye nøkler gjøres gjennom styret. Seksjonseier belastes alle utgifter pluss et gebyr som fastsettes av styret.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Videre er det forutsatt at seksjonseierne har enerett til bruk av de terrasser og balkonger som ligger til de enkelte seksjoner. 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.

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

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

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. 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.

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.

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) innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører.
j) seksjonseierne har ansvar for vedlikehold og utskifting av fliser e.l. på egen veranda samt vannkran om dette finnes.

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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis samelets 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.

5.2. 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 punktum. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35

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.
Alle utvendige fasadeendringer skal på forhånd forelegges og godkjennes av årsmøtet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 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 april. 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.

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 vedtektenes punkt 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
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. 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, 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.

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.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon, bortsett fra garasjeseksjonen, 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.

7.13. 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.

7.14. 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.

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

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 tre medlemmer og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet velger styreleder. Ledervervet innehas for ett år av gangen. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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 samelets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er 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.

9.2. 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 skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. 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.

Ajourført etter Årsmøte 21/4 2022

ORDENSREGLEMENT OG HUSREGLER FOR SAMEIET STRANDPROMENADEN 9

§1

Reglementet skal regulere bruk av fellesarealene i Sameiet Strandpromenaden 9 og ellers bidra til problemfri bruk av bygget.

§2

Reglementet kommer i tillegg til vedtekter for sameiet og kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

§3 LÅSING

Medlemmene i sameiet plikter å sørge for at:

Ståldører til bodavdelinger alltid er låst

Garasjeporten stenges hver gang den har vært i bruk. Den enkelte pålegges å forsikre seg om at porten er lukket og at uvedkommende ikke er kommet inn hver gang man har kjørt inn eller ut.

Ytterdører smekkes slik at disse automatisk blir låst etter bruk. Dersom ytterdør holdes åpen ved transportering av utstyr o.l. skal den holdes under oppsikt.

Port til hagen låses etter bruk.

§4 NØKLER

Sameiets bygg er utstyrt med et felles låssystem. Nøklene fås ikke filt i vanlig jernvareforretning. Tap av nøkler kan få konsekvenser for alle beboere. For å holde bygget forsvarlig sikret plikter sameierne uoppfordret å melde tap av nøkler (tid og sted) til sameiets styreleder. Ved tap eller etterbestilling av nøkler betales et gebyr stort kr 250,- til sameiet før bestilling, i tillegg til kostnadene for ny nøkkel.

§5 PARKERING

BILER skal parkeres på den enkeltes oppmerkede parkeringsplass i p-kjelleren.

MOTORSYKLER OG MOPEDER skal parkeres på egen bilparkeringsplass.

MOTORISERTE RULLESTOLER parkeres på egen bilparkeringsplass eller inne i egen leilighet. Er dette umulig vil styret - på anmodning - søke å finne en brukbar ordning.

SYKLER kan settes på egen bilparkeringsplass mellom bilen og veggen så sant det ikke sjenerer andre brukere av p-kjelleren. Ellers skal sykler kun settes i parkeringsstativ for sykler så langt det er plass. Sykler som ikke er i bruk må fjernes.

Rullatorer skal ikke parkeres i inngangspartiene, men ev. utenfor inngangsdøren til leiligheten.

El-sykler og rullestoler som ønsker å lade batteristrøm fra sameiets fellesstrøm må inngå avtale med Styret. El biler skal lades på egen stasjon der forbruket registreres på den enkelte.

§6 KJÆLEDYR

Hold av kjæledyr er tillat så lenge disse ikke går løse i fellesareal eller på annen sameiers område og så lenge ulyder og/eller lukter kan registres av andre sameiere. Ansvar for opprydding, vasking, erstatning etc. påhviler dyrets eier.

Kjæledyr som oppholder seg på sameiets fellesområder skal være i følge med eier og holdes i bånd.

Store dyr som kan virke skremmende og truende er uønskede.

§7 UTVENDIG UTSTYR/ FASADE

All installasjon av utvendig utstyr som markiser, belysning, vindskjermer m.m. må forelegges styret for godkjenning før montering. Endringer av fasade er ikke tillatt uten Årsmøtets godkjenning.

§8 SØPPEL

Sameierne skal være nøye med søppelsortering og benytte riktig dunk. (Se oppslag i søppelrom)

Alt avfall som kan medføre lukt skal pakkes godt inn. Større søppelmengder som f.eks. etter bod-rydding, flytting eller oppussing må ikke legges i dunkene eller i søppelrom uten etter avtale med vaktmesteren.

Det er ikke tillatt at dunkene fylles opp slik at de ikke er lukket. Kartonger skal brettes sammen før de legges i dunken.

Søppel/avfall i fellesarealer skal fjernes umiddelbart.

§9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved omlegging av fliser eller membraner på verandaer samt montering av markiser o.l. skal styret informeres på forhånd. Dette gjelder også renovering av bad og våtrom. Av hensyn til følgeskader presiseres det at man engasjerer seriøse leverandører med ansvarsrett.

Bestilling av arbeider/tjenester som gjelder Sameiet kan bare gjøres av styret eller vaktmester.

Ved større renoveringsarbeider skal utførende håndverkere varsles om retningslinjer for rydding og renhold m.m. med oppslag i leilighetene.

§10 INFORMASJONSPLIKT

Sameierne plikter å holde Styret skriftlig informert om flytting, salg, utleie og andre forhold som er av betydning for Styrets kommunikasjon med sameierne.

§ 11 VENTILASJONSANLEGG

Strandpromenaden 9 er utstyrt med felles ventilasjonsanlegg for alle leiligheter unntatt seksjon 43. Pga. dette må det ikke forekomme ettermonterte vifter eller kjøkkenventilatorer med elektrisk vifte i noen leiligheter.

Det må kun brukes tørketromler med kondenseringsprinsipp.

§ 12 BRANNALARMANLEGG

Strandpromenaden 9 er utstyrt med felles brannvarslingsanlegg med automatisk varsling til brannvakta fra hver enkelt leilighet. Det må utvises forsiktighet med hensyn til disse. Ved for eksempel håndverksarbeid, sveising, uvanlig mye støv, åpne flammer eller røyk kan alarmen aktiviseres uforutsett.

Dersom dette medfører kostnader for samelet, blir kostnadene å belaste den enkelte sameier.

§13 SKILTING

Merking av postkasser bekostes av sameierne og skal være enhetlig med skilt og bokstaver av samme type. Klebelapper eller lignende skal ikke brukes som permanente løsninger.

Dør til egen leilighet kan merkes fritt.

§ 14 RO OG ORDEN

Sameierne skal ta hensyn til naboer i bygget og nabobyggene. Lufting av sengetøy etc. må bare foretas på egen balkong/terrasse i inntil rekkverkhøyde. Teppebanking må ikke skje på eller fra verandaer.

§ 15 BESØKENDE

I forbindelse med ringeanlegget presiseres det at ingen beboere må åpne for personer ikke er kjente eller ønskede i bygget. Dersom det ikke oppnås kontakt med den som ringer på skal det enten ikke åpnes opp eller man må selv gå til inngangsdøren for å møte eventuelle gjester.

Enhver seksjonseier er ansvarlig for tilbørlig oppførsel av de personer som måtte oppholde seg på sameiets fellesarealer i forbindelse med besøk hos vedkommende. Herunder også inn og utpassering av bygget.

§16 VAKTMESTERTJENESTE

Strandpromenaden 9 har engasjert vaktmester til en del oppgaver. Vaktmesterens oppgaver er klart definert til spesifiserte oppgaver innenfor sameiets felles virksomhet.

Det er innenfor dette opplegget overhodet ikke tatt med tid til tilfeldige enkelttjenester for leilighetseierne. Slike tjenester må eventuelt avtales og gjøres opp for direkte mellom den enkelte sameier og vaktmesteren. Det henstilles til sameierne å være oppmerksom på den belastning det vil være for vaktmesteren å få stadige henvendelser om tjenester uten å få noen godtgjørelse for dette.

Vedtatt på Årsmøtet i Strandpromenaden 9, 21. april 2022

PROTECTOR forsikring

profinans

Sameiet Strandpromenaden 9
Strandpromenaden 9
4610, KRISTIANSAND S

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
Tlf +47 24 13 18 00
Org.nr: NO 985 279 721
Swift: NDEANOKK
IBAN: NO6060110635217

Kundens ref:

Faktura

Fakturanummer	578-25-1-009971	**Kundenummer**	2092111
Fakturadato	30.06.2025	**Ordrenummer**	466067
Betalingsfrist	31.03.2026	**Antall terminer**	4
Fakturabeløp	106 961,45	**Termin**	4
Bankkonto	6011 06 35217		
KID	2092111902037118		

Fakturaen omfatter følgende poster

Beskrivelse		**Beløp**
Boligselskapsforsikring	NOK	17 383,53
Borettslagsforsikring	NOK	83 666,87
Naturskade	NOK	5 911,05
Sum	NOK	**106 961,45**

Vennligst betal innen angitte betalingsfrist. Ved for sen betaling belastes purregebyrer og morarenter ihht. gjeldende lover og regler.

Vennligst bruk kid ved betaling

Fakturanr: 578-25-1-009971
Kundenr: 2092111

31.03.2026

Sameiet Strandpromenaden 9
Strandpromenaden 9
4610, KRISTIANSAND S

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo

2092111902037118 106 961 45 1 6011 06 35217

Fakturares elektronisk

Faktura 578-25-1-009971 - vedlegg

profinans

Ordreoversikt, for ordrenr. 466067
Gyldighetsperiode: 01.07.2025 - 30.06.2026

Fakturerings- og betalingsplan

Bilagsnr	Bilagstype	Termin	Betalingsfrist	Beløp
578-25-1-009949	Faktura	1	01.07.2025	429 021,21
578-25-1-009967	Kreditnota	1	14.07.2025	-429 021,21
578-25-1-009968	Faktura	1	01.07.2025	108 136,85
578-25-1-009969	Faktura	2	30.09.2025	106 961,45
578-25-1-009970	Faktura	3	30.12.2025	106 961,45
578-25-1-009971	Faktura	4	31.03.2026	106 961,45

Detaljert oversikt, bevisversjoner

Bevisnr.	Beskrivelse	Endringstekst	Dato	Beløp
2521273-5.1	Borettslagsforsikring	Fornyelse 2025	28.05.2025 08:31:36	405 312,05
2521273-5.1	Naturskade	Fornyelse 2025	28.05.2025 08:31:36	23 709,16
Total ordresum				**429 021,21**

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo

Protokoll fra ordinært årsmøte

Den 18. mars 2026 fra kl. 18.00 til kl. 19.45 ble det holdt ordinært årsmøte i Sameiet Strandpromenaden 9 på Hotel Norge.

Dagsorden:

1. Åpning av møtet ved styreleder og registrering av deltakende sameiere.
2. Godkjenning av dagsorden.
3. Valg av møteleder, referent og underskrivere av protokoll.
4. Godkjenning av regnskap og styrets årsberetning.
5. Godkjenning av budsjett for 2026, inkludert felleskostnader.
6. Oppfrisking av branninstruks og -rutiner.
7. Debatt og avstemning over innkomne forslag.
8. Valg av styre og valgkomité.
9. Presentasjon av ny forretningsfører Søbo.

1.

Åpning av møtet ved styreleder Rune Øidne Reinertsen og registrering av deltakende sameiere og fullmakter.

Disse var til stede eller hadde avgitt fullmakt:

1A Songe, 1C Øglænd, 1D Hansen, 1F Jakobsen, 1G Murstad, 1I Nørve, 1J Jernæs, 1K Herlofsen, 2A Andersen, 2C Stålhane, 2F Bjørgo, 2G Tellefsen, 2I Grønnerø/Andersen, 2J Meling/Jøranson, 2L Andersen/Sønderland, 3A Vik *med fullmakter fra 1E Ugland, 2E Ugland og 2B Roland,* 3C Carlsen, 3F Salinas/Reinertsen *med fullmakter fra 1L Vik, 2H Jacobsen, 2D Skatvik og 3D Wilson,* 3G Birketvedt, 3H Johnsen/Hansen, 4A Solheim, 4B Arnesen, 4D Vetnes, 4F Fritzman, 4G Fritzman, 4H Eikaas, 5A Stray

Totalt var dermed 34 sameiere representert. Det ble konstatert at grensen for simpelt flertall var 18 stemmer, for 2/3 flertall 23 stemmer.

2.

Innkalling til årsmøtet og dagsorden ble enstemmig godkjent.

3.

Rune Øidne Reinertsen ble valgt til møteleder og til referent. Til å underskrive protokollen ble Grete M. W. Arnesen og Karsten Berge Meling valgt, pluss at referent også skal signere.

4.

Regnskapet for 2025, som viser et underskudd på kr. 46.257 og en egenkapital ved årets utgang på kr. 1.731.126, ble enstemmig godkjent. Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

5.

Budsjettet for 2026, som viser en økning i felleskostnadene på fem prosent, et underskudd på kr. 687.049 (hovedsakelig grunnet utgifter til to nye heiser) og en egenkapital ved årets utgang på kr. 997.820, ble enstemmig godkjent.

6.

Branninstruks og rutiner ved brann ble gjennomgått og tatt til orientering.

7.

Innkomne forslag:

Forslag 1, fra Grete W. Jøranson og Karsten Berge Meling i 2J:

Vi var akkurat i en leilighet i Ås, syd for Oslo. Noterte oss at der hadde de store etasje merkinger på motsatt vegg av heisdør i alle etasjer, veldig store tall malt på veggen. De har slike etasje merkinger i alle blokker her i byen og.
Man kan få kjøpt tall til å skru på veggen i jernvarebutikker, slike man bruker som utvendige gate nummerering av hus. Ikke all verdens kostnad, kunne passe fint hos oss, i messing. Vi har satt opp etasje merking som et forslag til årsmøtet.

Forslaget ble vedtatt med 31 stemmer.

Forslag 2, fra Ethel F. Johnsen og Mikal Hansen i 3H:

Takoverbygg på terrassen til 3H. Terrassen vår har bare et lite overbygg på 50 cm. Vi ønsker å øke dette til 120 cm ved at det etableres et kopperkledt skråtak som følger linjen over våre Welux vinduer fram til naboseksjonen 3G. Dette er markert på vedlagte

bilde. Dette ønsker vi eventuelt å gjennomføre i forbindelse med lekkasjereparasjoner hos 3l o g 3 H. Kostnadene til dette skråtak dekkes av oss.

I innkallingen til årsmøtet hadde styret lagt til grunn at tiltaket- dersom søknaden ble innvilget – ville fall inn under vedtektenes punkt 7.9. Det lyder slik:

«(...) 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. (...)»

Etter at innkallingen var sendt ut, sendte så Tore Birketvedt i 3G denne meldingen til styreleder:

Når det gjelder forslag 1 fra M. Hansen ber vi om vedtektens paragraf 7.11 kommer til anvendelse: «7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (...) c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.» (Oppdatert etter årsmøte 11.05.2021.) Vi mener at tiltaket (forslaget) det her er tale om vil medføre en vesentlig endring av sameiets karakter og at vedtektens 7.11 kan komme til anvendelse ved kommende generalforsamling.

Dermed debatterte årsmøtet først hvilken bestemmelse i vedtektene forslaget fra Johnsen/Hansen i 3H faller inn under. Den påfølgende avstemningen endte med at fem stemte for punkt 7.11, mens 28 stemte for punkt 7.9 i vedtektene. (Johnsen/Hansen var inhabile og stemte ikke.) Dermed var det bestemt at det relevante punktet i vedtektene er 7.9.

Deretter gikk årsmøtet over til å debattere selve forslaget, som altså er et ønske om å få bygge et kobberkledd skråtak på 120 cm.

På forhånd hadde Mikal Hansen opplyst om at han har vært i kontakt med Kristiansand kommune og fått beskjed om at tiltaket ikke vil være søknadspliktig. Under forutsetning av at kommunen bekrefter dette formelt, fikk forslaget 26 stemmer. Ettersom det er mer enn det påkrevde 2/3 flertall, var det dermed vedtatt. (Johnsen/Hansen var inhabile og stemte ikke.)

8.
Valg av styre og valgkomité

Valgkomiteen, bestående av Herdis Murstad og Oliver Nørve, hadde levert dette forslaget, som ble vedtatt med akklamasjon:

Styreleder:	Rune Øidne Reinertsen	1 år
Styremedlem:	Mimmi Fritzman	2 år
Styremedlem:	Kjell Solheim	2 år
Styremedlem:	Mikal Hansen	1 år
Varamedlem:	Per Arild Eikaas	1 år

Valgkomité:	Herdis Murstad	1 år
Valgkomité:	Oliver Nørve	1 år
Valgkomité vara:	Gøran Herlofsen	1 år

Strandpromenaden 9, 19.03.2026

Grete M. W. Arnesen (sign.)

Karsten Berge Meling (sign.)

Rune Øidne Reinertsen (sign.)

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:
Strandpromenaden 9, 4610 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 1662, Snr. 2, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260254

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.
