

# PROAKTIV

Ekte  
Sørlandsdyll!

SKJÆRBOMMEN 153



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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



# SODEFJED

Fullt møblert hytte med fantastisk beliggenhet | Ekte Sørlandsidyll |  
Båt plass | Meget solrikt med flotte uteplasser!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Skjærbommen 153, 4639  
KRISTIANSAND S

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 82, bnr. 52, i Kristiansand  
kommune

**Prisantydning:** 5.990.000,-

**Omkostninger:** 150.840,-

**Totalpris:** 6.140.840,-

**Kommunale avgifter:** 7.538,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 1988

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 97 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 88 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Det er plass for  
parkering for 2 biler på egen tomt. I tillegg  
disponerer hver hytte på området 2  
biloppstillingsplasser på  
parkeringsområdet.

**Tomt:** 359 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
24	32	40	156
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: **Asbjørn Svaland**



**Asbjørn Svaland**  
*Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF*  
**Mobil:** 459 09 100  
**E-post:** asbjorn@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Det er en sann glede for Proaktiv Kristiansand å presentere denne fantastiske fritidsboligen på Sodefjed for salg- et veletablert hytteområde med ekte Sørlandsidyll!

Her er det flotte felles fasiliteter som sandstrand, brygge, lekeplass, fotballbane, tennisbaner m.m. Eiendommen ligger flott til på en høyde i terrenget, med friområde i fremkant.

Det bys her på vidstrakt utsikt, stor terrasse, soveanneks og flott overbygd spise plass på terrassen.

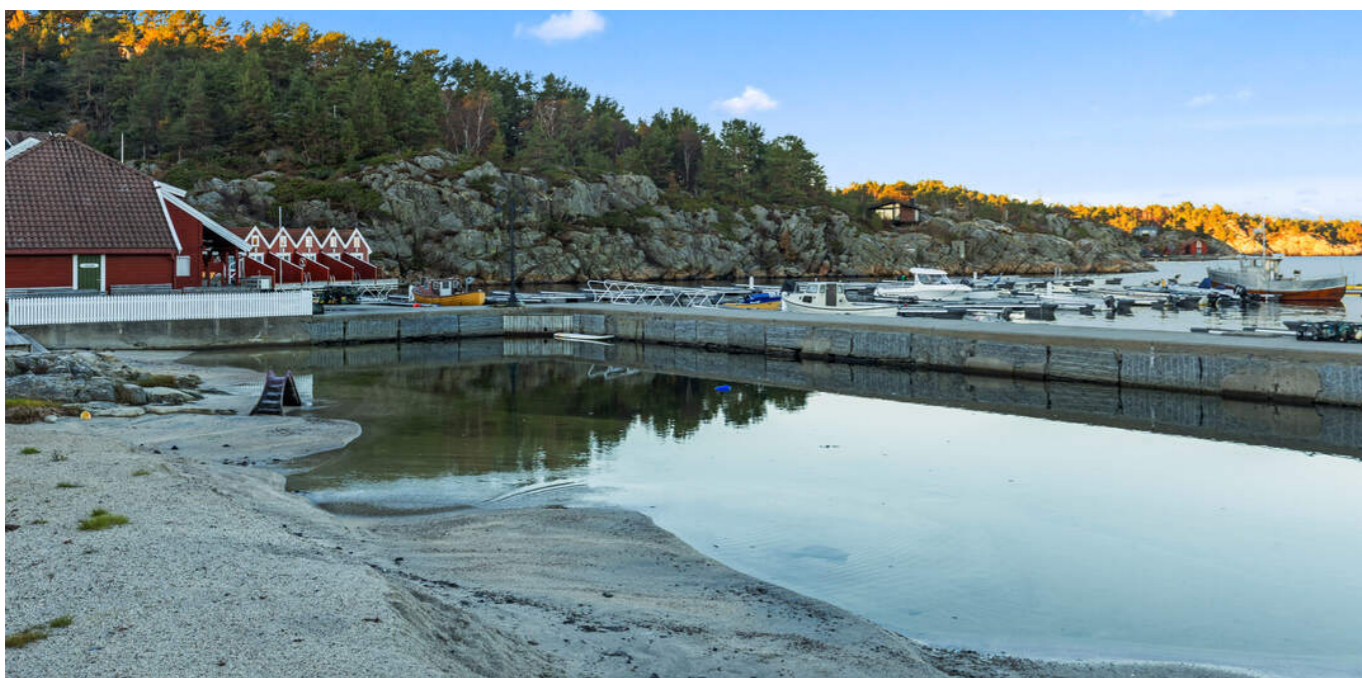
Dette er en flott plass for hele familien der man kan nyte feriene til det fulle.

Hytten selges fult møblert og klar til bruk. Inneholder gang, soverom, bad, wc, stue og kjøkken på nederste plan. På øverste plan er det loftstue med fantastisk utsikt, soverom og sovealkove.

Denne bør oppleves - velkommen!

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

Lord Philip Chesterfield



# SODEFJED

**Kommune:** Kristiansand / **Område:** SODEFJED

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

## Beliggenhet

Sodefjed hytteområde må vel være det man virkelig kan kalle ekte Sørlandsidyll!

Her ligger alt til rette for den perfekte sommerferien og de fine helgene ellers gjennom hele året. Her er det flotte felles fasiliteter som sandstrand, brygge, lekeplass, fotballbane, tennisbaner m.m. Området gir en perfekt beliggenhet for deg som ønsker natur, umiddelbar nærhet til hav, egen båt plass og idylliske ferieopplevelser.

I området er det mange flotte svaberg som gir mulighet for soling og badeliv. Kort vei i båt til blant annet Ulvøysund og videre kan man ta turen i leia mot Lillesand og Blindleia, og andre vei mot Tømmerstø brygge som har butikk, bensin og restaurant og videre mot Kristiansand.

Sodefjed hytteområde ligger en halvtimes kjøretur fra Kristiansand sentrum, og tilsvarende en halvtimes kjøretur unna



## OFFENTLIG TRANSPORT

✈️ Kristiansand Kjevik	24 min 🚗
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 🚗 15.5 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 🚗 15.6 km
🚆 Sodefjed Linje 588	12 min 🚶 1.2 km

## DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	7 min 🚗
Kiwi Dvergsnes PostNord	10 min 🚗 6.9 km

## VARER/TJENESTER

📺 Rona Senter	13 min 🚗
🏪 Apotek1 Dvergsnes	9 min 🚗

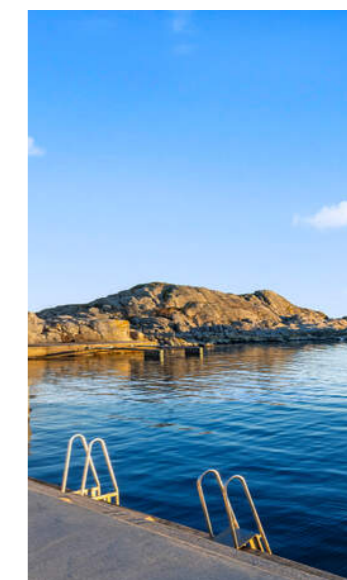
## SPORT

⚽ Sodefjed balløkke Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
🏫 Kringsjø skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚗 4.6 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Vige	16 min 🚗
🔌 Recharge YX Håneskrysset	17 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kjevik flyplass og Dyreparken.

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



#### AVSTAND TIL SJØ

214 m



#### HAVNER I OMRÅDET

- Stokken brygge
- Tømmerstø Brygge  
Drivstoff, matvarer



#### AKTIVITETER

Kristiansand Golfklubb	11 min
Dvergnestangen bade plass	12 min
Kristiansand Feriesenter	12 min
Fuglevikstranda bade plass	13 min
Bowling 1 Kristiansand	18 min
Hestemannen	19 min
Lucky Bowl Lund	19 min
Hamresanden bade plass	19 min



#### AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	21 min
Arendal	57 min
Stavanger	3 t 35 min

# VELKOMMEN TIL SKJÆRBOMMEN 153

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser!

## Parkering

Det er plass for parkering for 2 biler på egen tomt. I tillegg disponerer hver hytte på området 2 biloppstillingsplasser på parkeringsområdet. Parkeringsplassene kan ikke identifiseres. Se ellers vedtektenes § 5.

## Tomtestørrelse

359 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt på ca 359 kvm. Tomten ligger flott til på en høyde i terrenget og grenser mot friområde.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder,

bygningssdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningssdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2/TG3:

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag, TG3

Pipe/luftelyre med beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som





fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Noe stedvis enklere avsluttet belistninger vinduer hvor det ikke er etablert skråstilt vannbord, og litt skjevhet belistning. Enkelte vannbord er ikke felt inn i kledning som medfører risiko for fukt ned bak vannbord mot vindu.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere. Man bør gå over belistninger og vannbord og etablere disse fagmessig og med fug overgang vegg/bord mm.
- Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre deler av kledning i front er nyere årgang, ellers er det meste av kledning fra byggeår. Kledning ligger stedvis nedtil terreng/vekster som medfører en økt fuktpåkjenning og som kan medføre risiko for avvik. Det er stedvis alder og værslitasje på kledning og den trenger generelt en god vask og vurdere maling.
- Tiltak:
- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er etablert luftespalte av raftepapp. Lite kontrollmulighet siden det meste av skråtak er kledd igjen, men utført observasjon i knekott. Stedvis litt heng i papp/isolasjon.
- Tiltak:
- Vurdere noe vedlikehold med å feste raftepapp slik at det fungerer som en OK luftespalte og deretter feste isolasjon.

Vinduer,TG2

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato

har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende årgang. I loftstue er vinduer fra 2022, ellers byggeår oppe. Mulig punktert isolerglass på et av soverom, dette er vanskelig å se pga klima, kan også finnes andre steder. Vinduer byggeår ellers nedover med unntak av fra 2022 i annekset.
- Tiltak:
- Vedlikehold/videre modernisering påregnes.

Dører,TG2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. - skyvedører loftstue, tredør med isolerglass, nyere årgang. Funksjon OK. - balkongdør spisestue, tredør med isolerglass, fra byggeår. Sperret. - balkongdør stue, tredør med isolerglass, nyere. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Tar litt i karm. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende årgang. Inngangsdør tar i karm, vurderer noe justering. Balkongdør spisestue sperret igjen.
- Tiltak:
- Vedlikehold/videre modernisering på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm. Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrassebord nede, alder og værslitasje og noe sig/skjevhet ca der enkelte bord er byttet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vedlikehold/utskiftninger ansees naturlig.

Utvendige trapper,TG2

Steintrapp ved inngang og tretrapp til øvre terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Steintrapp har håndløper begge sider i deler av trappen, anbefales begge sider. Noe ujevne steinflater. Tretrapp til "takterrasse", håndløper en side, skjevhet i trinn. Anbefales håndløper begge sider.
- Tiltak:
- Anbefales håndløper begge sider.

Boder/takoverbygg hagestue ,TG3

Gjelder kun de tilleggsbygg mot nabo 151.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Byggene fremstår generelt med varierende utførelse og stand,

stedvis ufagmessig. På bod er det støpt såle/gulv. Her er det noe dårlig komprimert masse men støpt kant for å holde masser under etter befarings. Dører av tre, spesielt den ene sitter i karm og har noe fuktsvelling. Innvendig er lite kontrollert pga lagrede gjenstander. Skiferstein mellom bygg er noe stedvis enkelte avsluttet. Hagestue/boder, ikke kontrollert bakside på deler av det pga tilgang, men fremstår ufagmessig på avslutning vegger, karm mm. Med mer ufagmessig og enklere utførelse.

- Tiltak:

- Må vurderes ytterligere og vurdere utbedringer.
- Kostnadsestimert : 20 000 - 100 000

Innvendig

Overflater,TG2

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

- Det er avvik:
- Overflater er varierende men det er stedvis merker mm etter tidens tann og bruk.
- Tiltak:
- Modernisering må vurderes av kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd må forventes og er normalt.

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.
  - Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.
- 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.

Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:



## FELLESOMRÅDER LIKE VED



<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>  
 Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tiltak
- Andre tiltak:
  - Oppsyn utfra alder.

Rom Under Terreng, TG3

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I bod rom kjeller så er det synlig noe mørkere fuktmerker nederst på trepanel. Noe rå lukt i rommet. Eier har etablert vifte for utlufting. Fuktmerker tilsier at det kan være skjult fukt og råte i treverk som ikke er synlig. Det anbefales å ha åpne murvegger der istedenfor.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelse. Vurdere å fjerne treverk og kun ha murvegger.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendige trapper, TG3

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Hovedsaklig håndløper begge sider som er OK. Men ingen ned til kjeller, derav tg3.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper anbefales på begge sider.

Innvendige dører, TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar



i karm/svill og har redusert funksjon.

- Tiltak:
- Justering/vedlikehold.

Våtrom

1 etasje > Bad  
Overflater Gulv,TG2  
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke fall mot sluk lik dagens standard. Flislegging fremstår noe enklere, spesielt i overgang gulv og vegg.
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3  
Sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Rommet fungerer fint ved normalt bruk siden det er kabinett, men ved evt lekkasje eller mye vannsøl så er det risiko for spredning av vann.
- Tiltak:
- Ideelt sett modernisere rommet til dagens løsninger, evt overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 etasje > Bad

Ventilasjon,TG2  
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

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

Spesialrom

1 etasje > Toalettrom  
Overflater og konstruksjon,TG2  
Fliser på gulv og malt strie vegger. Wc og baderomsvask.  
Lufting vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Malt strie vegger, noe utseendemessige avvik. Plate bak wc, trolig fordi det tidligere var annen type wc og der er merker bak. Lufting vindu, norskstandard gir tg2 når det ikke er vifte.
- Tiltak:
- Vurdere modernisering.



Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bad.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Litt svetting fra stoppekran ifølge eier.
- Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG2

Automatsikringer i soverom nede.

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

Kommentar:Byggeår.

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

16. 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

Utstyr for varsling og slukking av brann, TG3

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar: Trolig eldre.

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar: Eldre, anbefales byttet.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Liten tilgang for kontroll av dreneringsløsninger.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Les punkt rom under terreng. Om bod rom kun har murvegg så ansees det ikke kritisk å utbedre drenering fordi evt fukt medfører lite skade innvendig annet enn fukt som kan luftes ut.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt



nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Fritidsbolig

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

Kjellerbod ikke på tegning. Utv bod, badstue, hagestue mm er ikke på tegninger og trolig ikke søkt.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Nei

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

Byttet enkelte vindu og ytterdører mm, ikke fremlagt dokumentasjon.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i fritidsboligen

## Innhold

Kjeller: Bod  
1.etg: Gang, toalettrom, bad, soverom, stue/kjøkken  
Loft: 2 soverom, loftstue.

Oversendte byggetegninger fra kommunen tilsier at kjellerbod, utvendig bod, badstue, hagestue, terrasser, terrasse ut fra loftstue mm ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke på hele bygningsmassen slik den fremstår pr i dag. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente bygninger/tilbygg/endringer utover godkjenninger. Kjøper overtar ansvar, risiko, kostnader og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 9 kvm  
Total BRA: 9 kvm

1. etasje  
BRA-i: 63 kvm  
BRA-e: 9 kvm  
Total BRA: 72 kvm

2. etasje  
BRA-i: 16 kvm  
Total BRA: 16 kvm

Gulvareal (GUA) i kjeller er 9 kvm i 1.etg er det 72 kvm og på loft er det 29 kvm.  
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Mye skråvegger og vinkler på hytten som gjør at det kan finnes mindre areal avvik. Det ene soverom oppe er ikke måleverdig pga lav takhøyde.  
Utv bod/badstue mm ikke medtatt areal, ca 5 kvm.

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

## Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH) på loft utgjør 13 kvm.

## Standard

Man kommer inn i flislagt entre med app-styrt gulvvarme, tilsvarende gulvvarme med app-styring er det også på bad og toalettrommet som ligger på samme plan. Det er også dør til kjellerbod fra entre.

Badet har også flislagt gulv og nytt dusjkabinett, ny servant, ny stoppekran og ny varmtvannsbereider er montert. Det er også opplegg for vaskemaskin på bad. Hovedsoverommet har bra med garderobeplass i innebygd skap, og fremstår ellers lyst og trivelig.

Når man kommer inn i stue/kjøkkenavdelingen møtes man av





store vinduer med mye lys, og en fin kobling mellom inne og ute. Kjøkkendelen har plass til stort spisebord, og plasseringen gjør at man kan tilbedre mat og samtidig være sosial med gjestene, for så å nyte et godt måltid i godt selskap enten inne eller ute på den meget romslige terrassen. Skulle været være noe utrygt eller man ønsker litt beskyttelse mot sola på de varmeste dagene er det flotte plasser under tak. Videre opp finner man en hems/soverom på mellomplan, og på øverste plan en romslig loftstue og et soverom. Nydelig havutsikt fra loftstuen og terrassen utenfor! Hytta har godt med soveplasser så her kan man invitere masse gjester eller hele storfamilien. I tilknytning til hytta er det anneks med to rom der hver av de i dag har dobbelseng. Fritidsboligen fremstår i lyse og fine farger, der det virkelig er godt med plass for mange gjester om de er på overnatting eller på dagsbesøk.

#### **Oppvarming**

Oppvarming via elektrisk og vedfyring. App-styrt varme i gulv i entre, toalettrom og bad.

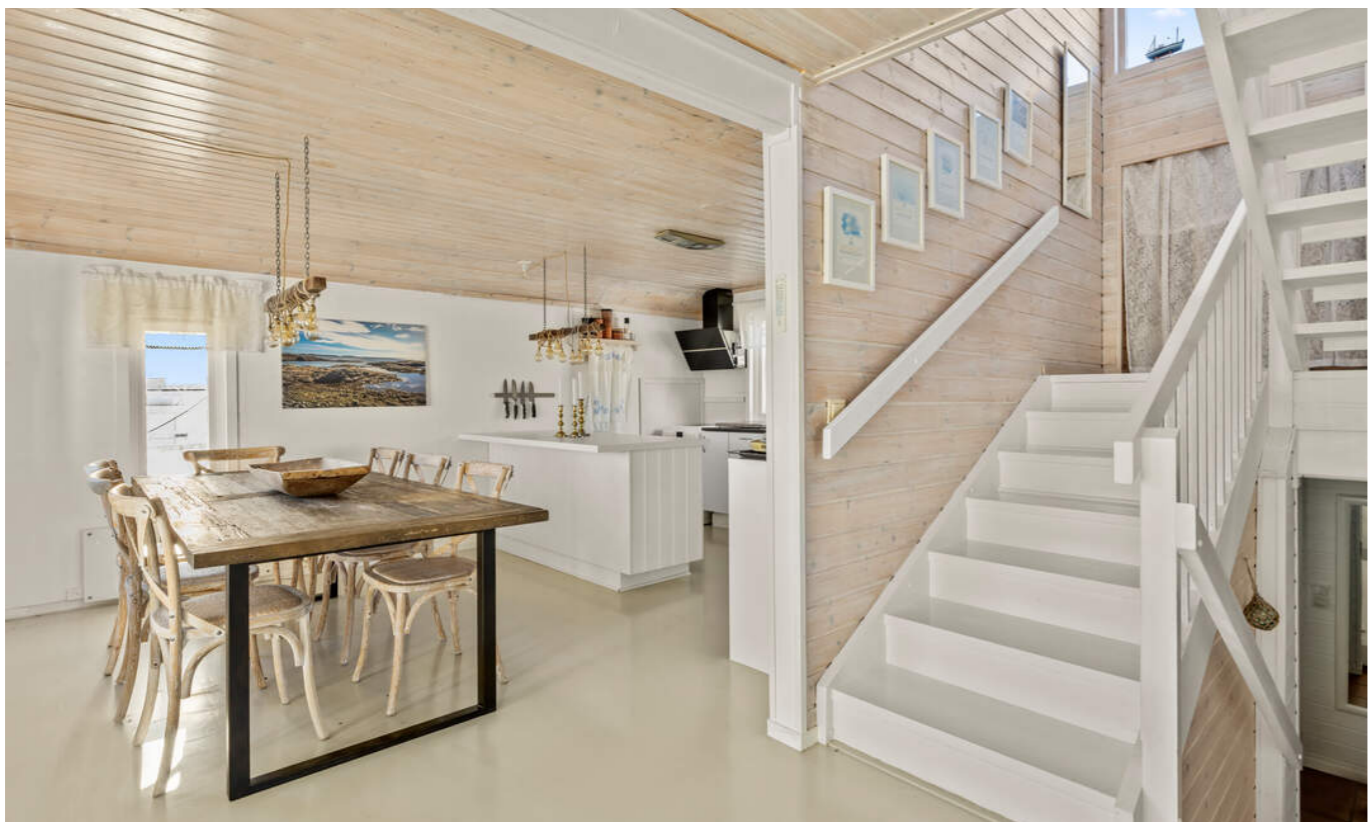
#### **Info energiklasse**

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Hvitevarer**

Hytten selges møblert, og alt av hvitevarer medfølger.





# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi sekundær

818.320,- for 2023

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av abonnementsgebyr og forbruksgebyr vann, feie og tilsynsgebyr og eiendomsskatt.

### Kommunale avgifter

7.538,- for 2025

### Eiendomsskatt

5.020,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjorde kr 5 020 i 2025 og inngår i opplyste kommunale avgifter på kr 7538 for 2025.

### Velforening

Det er pliktig medlemskap i Sameiet Sodefjed Hytteområde. Sameiet Sidefjed Hytteområde er etablert for å eie deler av Gnr 82 bnr 3 og 9 som er regulert til hytteområde ved reguleringsplan datert 23.06.1985 og som ble overført til hytteeierne ved tinglysning. Denne eiendommen er del av realsameie med 1/112 av gnr 82 bnr 3, 1/112 av gnr 82 bnr 9 og 1/112 av gnr 82 bnr 24.

Sameiets resultatregnskap 2025, balanse 2025, vedtekter samt referat fra årsmøte 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås før budgivning. Årsregnskap for 2025 viser et overskudd på kr 80 683. For 2026 er det budsjettert med et

overskudd på kr 98 875,-

I årsmøtereferatet pkt 6 fremgår det at sameiet jobber med langstidsplan for større oppgraderinger og vedlikehold Sameiet Sodefjed 2025 til 2030.

Det betales kontigent/fellesutgifter i sameiet som går til å dekke sameiets økonomiske forpliktelser og nødvendig vedlikehold av fellesanlegget. Dette omfatter bl.a drift, vedlikehold og forsikring av felles brygger, felles veier, parkeringsplasser, badeplasser, tennis-, ball- og lekeplasser, vann og kloakkledninger, pumpestasjoner og fjernsynskabel, felles bygninger (som vannbua), vedfyrt bakerovn og opparbeidede fellesarealer. Videre omfatter det også administrasjonsutgifter, løpende utgifter som følge av avtaler og forpliktelser sameiet er bundet av, utgifter til vaktmestertjenester og utgifter som følge av vedtak fattet på årsmøte eller tiltak styret iverksetter innenfor sine fullmakter.

For 2026 utgjør kontigent/fellesutgifter kr 15 500 pr år.

Sameiets vedtekter inneholder bl.a bestemmelser om fellesutgifter og forpliktelser (§3), parkeringsplasser, båtplasser og andre fellesanlegg (§5), bygningsmessige forhold (§§ 17 og 18) som kjøper bør sette seg godt inn i før budgivning.

### Årlig velavgift

15.500,-

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få

en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

## Diverse

Samarbeidspartnere

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Denne eiendommen er byggemeldt 24.09.1986. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Oversendte byggetegninger fra kommunen tilsier at kjellerbod, utvendig bod, badstue, hagestue, terrasser, terrasse ut fra loftstue mm ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke på hele bygningsmassen slik den fremstår pr i dag. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente bygninger/tilbygg/endringer utover godkjenninger. Kjøper overtar ansvar, risiko, kostnader og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen Gnr 82 Bnr 3 (realsameie) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

04.09.1866 - Dokumentnr: 900114 - Utskifting

29.10.1904 - Dokumentnr: 904360 - Bestemmelse om

vannrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:7

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

11.01.1965 - Dokumentnr: 181 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:22

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

20.11.1985 - Dokumentnr: 18526 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1986 - Dokumentnr: 7451 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1989 - Dokumentnr: 11861 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver

Parseller som skilles ut fra bnr.24

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1996 - Dokumentnr: 19488 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:19

Med flere bestemmelser

04.12.2002 - Dokumentnr: 21724 - Jordskifte

SAK NR. 28/1999 - 10.00 - SODEFJED

Gjelder denne registerenheten med flere

På eiendommen Gnr 82 Bnr 9 (realsameie) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

20.11.1985 - Dokumentnr: 18526 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:82 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1986 - Dokumentnr: 7451 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1989 - Dokumentnr: 11861 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver

Parseller som skilles ut fra bnr.24

Gjelder denne registerenheten med flere

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Gnr 32 Bnr 3 m.fl Sodefjed, stadfestet 28.06.1985 (plan nr 440) og er

## Kjerneinformasjon

godkjent til fritidsformål/hytter. Plankart og bestemmelser ligger vedlagt salgssoppgaven.

### Vei/Vann/Avløp

Adkomst via privat vei inne på hytteområdet. Området er stengt med bom som kan fjernåpnes via telefon. Privat felles anlegg for kloakk via privat rensanlegg. Kommunalt vann til området, som videredistribueres til hyttefeltet via privat anlegg.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 3. februar 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

149 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
150 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

168 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 158 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

### Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

## Kjerneinformasjon

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgssoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

### Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgssoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

## Kjerneinformasjon

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som forevist, med unntak av følgende som ikke medfølger; stort eikeskap i loftstue, gammelt vasketrau-stativ i soverom ved loftstue, gammelt stuebord i stue, hvit stige med pledd, vinkasser med skinn, dramskap på vegg i stue og vintønne på terrasse, samt generelt pyntegenstander inne og ute.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Kurt Harald Osvoll  
Guro Kleven

### Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 910 (beregnet av prisantydning. I tillegg kommer følgende faste vederlag: E-tinglysning av skjøte og pantedokumenter kr 1 500,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Salgstilrettelegging kr 14 800,00. Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 703,00. Totale kostnader kr. 100 858

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for salgstilrettelegging og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

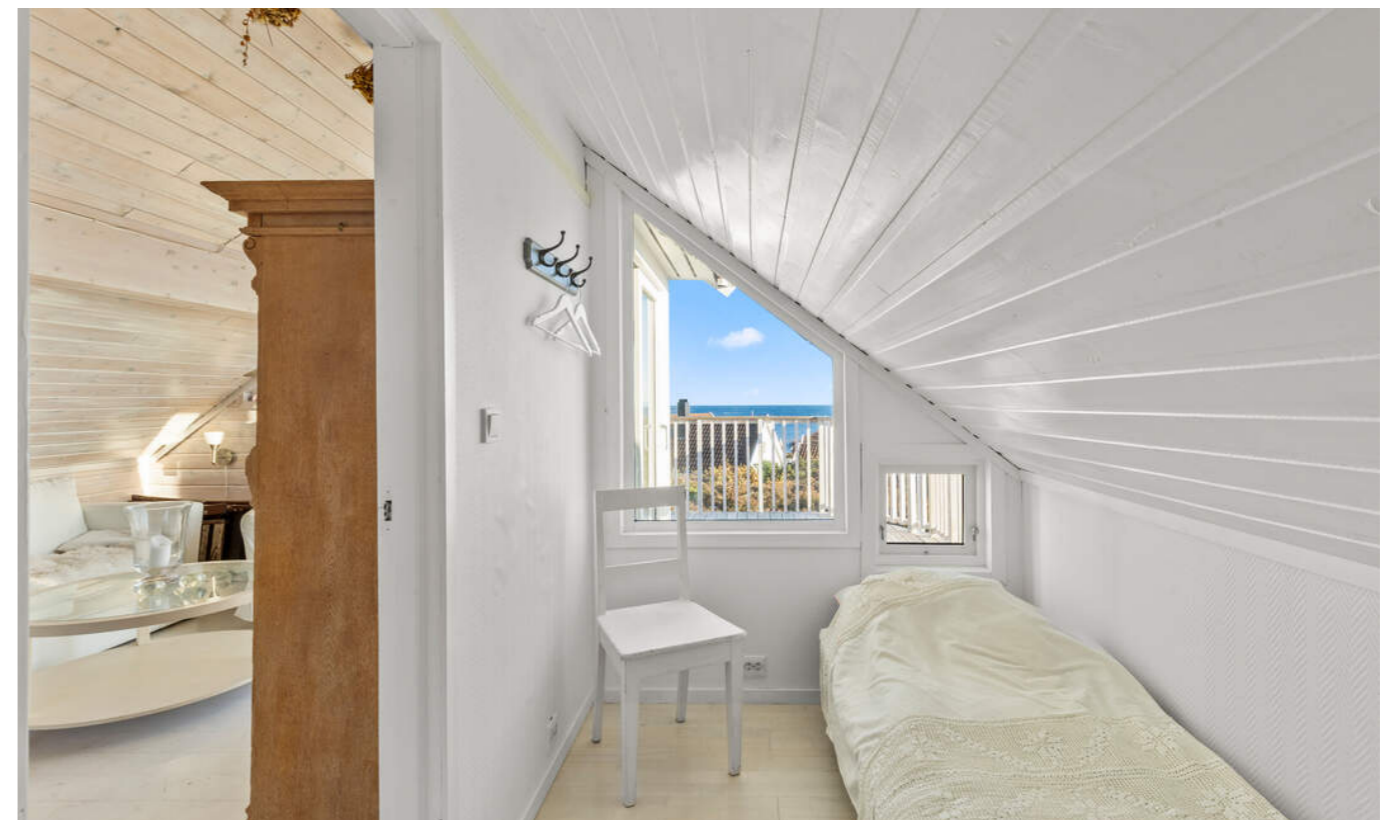
### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
10.5.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



## Egenerklæring

Skjærbommen 153, 4639 KRISTIANSAND S

05 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjærbommen 153	Skjærbommen 153	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Boligen er en fritidseiendom som vi har benyttet sporadisk.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Osvoll, Kurt Harald

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Bad: Feil fall mot sluk. Stoppekran som "svetter".

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstill  
 2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Bad: Byttet stoppekran. Ny varmtvannsbereider. Ny servant/innredning. Nytt dusjkabinett. Nytt opplegg for vaskemaskin. Utført av Rør i Sor, Kristiansand. Toalett: Ny Porsgrunn toalettstol. Utført av Rør i Sor, Kristiansand.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Rør i Sor, Kristiansand

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.2.2 Årstill  
 2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Bad: Ny LED-taklampe, stikkontakter, el-utluftingsvifte. Utført av Nedig, Arendal.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Nedig, Arendal.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Beskriv feilen og omfanget**  
 Råte i bjelkelag i yttervegg mellom 1. og 2. etg. Vegg mot sør/havet. Terrassedører som kniper og vanskelig å åpne. Punkterte vinduer i 3. etg.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstill  
 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Byttet bjelkelag ifm råteskade, ny vindspærre og kledning. Nye vinduer og terrassedør, endret plassering av terrassedør og to nye vinduer i stue, 1. etg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Rør i Sor, Kristiansand

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstill  
 2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Byttet 4 punkterte vinduer i loftsute. Endret og byttet terrassedør til skyvedør i i loftsute. Byttet vinduer i soveroms-anneks, og avdelt til 2 soverom. Ny kledning på yttervegg mot sør/havet.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Tomrer Kristian F. Jensens AS, 4816 Kolbjørnsvik.

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.3.2 Årstill  
 2025

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Vasket og malt deler av fasade. Laget nytt rekkverk på loftstue-terrasse. Vasket og malt terrasser på bakkeplan.

4.4.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.4.2 Årstill  
 2024

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært  Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Utbedret terrasse fra loftstue i 3. etg. Nytt bjelkelag, tilfarere og terrassebord og rekkverkstolper. Montert Til-Tak plater, og beslag mot vegg. Arbeid utført ifm råteskade i vegg.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rør i Sør, Kristiansand

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

4.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**  
2024

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

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Fjernet vindu på kjøkken, og tette vegg.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rør i Sør

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

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Spor av fukt på vegg i kjeller. Utbedret med el-utlufting og underbygget tett terrassetak i 3. etg.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



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

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2022

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny tavle (sikringskap), stikk/lys kjeller. Nye termostater gulvvarme (bad, toalett, entre). Utestikk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Nedig, Arendal

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

10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
2023

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Vifte og stikk i kjeller, vifte bad, stikk kjøkken, lys kjøkken. koble vv.bereder.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Sendit AS

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

### Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Eget vannanlegg på hyttefeltets fellesarealer. Usikker på hvilket system.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Side 5



Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2024

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny stoppekran på bad, vanninntak til vaskemaskin på bad. Forlenget vannrør i vegg på kjøkken ifm flytting av servant. Nye stoppekraner til vanninntak på kjøkken, utekran og vask på soverom i 3. etg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Rør i Sor, Kristiansand

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

**Ventilasjon og oppvarming**

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

el-utlufting på bad og i kjeller.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sendit AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet og installert ny peisovn i stue.

Side 6



16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Szysko Bygg

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2022

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nye panelovner i stue, kjøkken og soverom.

**Skjevheter og sprekker**

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Montert ny peisovn. Beskrevet under pkt oppvarming.

**Sopp og skadedyr**

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Spor etter mus i blindkjeller. Blindkjeller er avluttet med dør/lem. Satt inn Trinol museblokk D.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Noe fuktutslag på vegg i kjeller. Satt inn el-avtrekksvifte, beskrevet i pkt Elektrisitet og våtrom. Råte i deler av yttervegg, nå utbedret, beskrevet i pkt tak, yttervegg og fasade.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 7



### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17280979

## Egenerklæringskjema

Name: **Kurt Harald Osvoll** Date: **2026-05-05**

Identification

 Kurt Harald Osvoll



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Kurt Harald Osvoll

05/05-2026  
10:20:55BankID OIDC  
High

## Balanse Sameiet Sodefjed Hytteområde 2025

Balanse	2024	2025
	0	0
Krav på sameiere	1529087	-16193
Påløpne ikke fakt.inntekter	7500	
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Forskuddsbet.kostnader	0	0
Forskuddsbet.forsikringer	20553	23250
Andre kortsiktige fordringer	0	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1557140</b>	<b>7057</b>
Kasse	0	0
Innsk.kto.6317.05.02835	1749829	583620
Innsk.kto.3000.40.31152	1079557	2133498
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>	<b>2829386</b>	<b>2717118</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>4386526</b>	<b>2724175</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>4386526</b>	<b>2724175</b>
Egenkapital 1.1.	-690622	-843098
Resultat hittil i år	-152476	-80683
<b>Sum ny egenkapital</b>	<b>-843098</b>	<b>-923781</b>
Kreditorer	-34362	-149071
Skyldig styrehonorar	-70000	-35000
Skyldig forskuddstrekk skatt		
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9869	-4935
Skyld.arbgavg.av skyld.feriep.		
Skyldig telefon/bilgodtgj.styrets leder	0	0
Skyldige feriepenger		
Forskuddsbet.kontingent	-1901690	
Avs.nytt vann og avløpsnett	-1411388	-1611388
Skyldig regnskapshonorar	0	0
Skyldige forsikringer	0	0
Skyldig strøm	-14270	
Påløpt vaktmestertjenester	-73509	
Skyldig renovasjon ( søppelsekker)	-28340	

Balanse	2024	2025
Sum kortsiktig gjeld	-3543428	-1800394
Sum egenkapital og gjeld	-4386526	-2724175

Sameiet Sodefjed Hytteområde					
Resultatregnskap	Noter	Resultat 2024	Budsjett 2025	Resultat 2025	Budsjett 2026
Inntekter årskontingent		-1 732 872	-1 792 500,00	-1 792 500	-1 792 500
Inntekter ekstrainnbetaling		-		-	
Inntekter dugnadsinnbet.		-	-		-
Inntekter bryggeavgift		-81 130	-90 000,00	-90 000	-90 000
Inntekter søppelsekker		-26 840	-32 080,00	-19 190	-32 080
Inntekter søppeldunker		-53 100		-2 950	
Inntekter leie jolleplasser		-7 500	-7 500,00	-6 000	-7 500
Diverse inntekter				-53 091	
Inntekter Telenor mobilmast		-7 926	-6 573,00	-7 492	-6 850
Skatt sjøbod		-	7 800,00		
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-1 909 368</b>	<b>-1 920 853,00</b>	<b>-1 971 223</b>	<b>-1 928 930</b>
Lønn		-702			
Styrehonorar		35 000	35 000,00	35 000,00	55 000
Feriepenger		-			
Arbeidsgiveravgift		4 837	4 935,00	4 935,00	7 755
Andre personalkostnader		-			
<b>Sum lønn og sosialkostnader</b>		<b>39 135</b>	<b>39 935,00</b>	<b>39 935,00</b>	<b>62 755</b>
Renovasjon/søppel/analyser		322 240	335 816,00	336 644	310 000
Strøm		66 641	126 148,00	48 955	70 000
Renhold		11 466	8 324,00	6 293	13 000
Vannavgift		-		-	
Leie lokaler		-	1 560,00	2 000	1 600
Leie av grunn for vei		9 729	9 672,00	9 958	10 500
Snørydding		88 000	36 400,00	29 500	40 000
Andre offentlige avgifter		-		-	
<b>Sum drift området</b>		<b>498 076</b>	<b>517 920,00</b>	<b>433 350</b>	<b>445 100</b>
Leiekostn.maskiner/utstyr		150	-	14 798	
<b>Sum leiekostnader maskiner,etc</b>		<b>150</b>	<b>-</b>	<b>14 798</b>	<b>-</b>
Verktøy,utstyr		2 589	10 396,00	1 346	10 000
Lisenser		13 825	3 532,00	5 063	14 000
Gaver,blomster		-	2 080,00		2 200
Mat,etc.dugnad, årsmøte,sos.tiltak		-	10 400,00		11 000
Diverse driftskostnader				1 371	
Drift/vedlikehold område		174 925	208 004,00	483 969	204 000
Drift/vedlikehold vei		1 094	10 396,00	257	12 000
Drift/vedlikehold bom		1 250	50 000,00		10 000

Sameiet Sodefjed Hytteområde				
Drift/vedlikehold parkeringsan	-	-	-	-
Drift/vedlikehold brygge,slipp	11 438	90 000,00	88 623	90 000
Refusjon dugnadsp.til medlemmer	33 472,00	41 600,00	3 444,00	40 000
Drift/vedlikehold tv-anlegg	-	-	-	-
Drift/vedlikehold kloakkanlegg	362 616,00	187 200,00	162 772	240 000
Drift/vedlikeh.vann/avløp( avs)	200 000	200 000,00	200 000	200 000
Vaktmester	302 745	315 000,00	340 840	330 000
Drift/vedlikehold diverse	5 130	8 324,00	8 750	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 109 084</b>	<b>1 136 932,00</b>	<b>1 296 435</b>	<b>1 168 200</b>
Regnskapshonorar	57 483	58 244,00	71 118	60 000
Rådgivning/årsoppgjør	7 400	6 240,00	8 240	7 500
Revisjonshonorar	-	-	-	-
Juridisk bistand	-	-	-	-
Konsulentbistand	-	-	-	-
<b>Sum fremmede tjenester</b>	<b>64 883</b>	<b>64 484,00</b>	<b>79 358</b>	<b>67 500</b>
Kontorrekvisita	-	2 496,00	498	2 500
Edb-rekvisita	-	-	-	-
Kontorutstyr/maskiner	-	-	-	-
Trykksaker	-	-	-	-
Gebyrer (ikke bank)	-	-	-	-
Telefon styreleder	-	2 600,00	-	-
Porto	-	1 248,00	963	-
Diverse administrasjonskostn.	-	3 120,00	1 670	2 000
<b>Sum administrasjonskostnader</b>	<b>-</b>	<b>9 464,00</b>	<b>3 131</b>	<b>4 500</b>
Bilgodtgjørelse	-	10 400,00	-	10 000
Reisekostnader - diett	-	-	-	-
Reisekostnader- regning	-	-	-	-
<b>Sum reisekostnader</b>	<b>-</b>	<b>10 400,00</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>
Forsikringspremier	75 854	69 676,00	83 665	90 000
Eiendomsskatt	-	-	-	-

Sameiet Sodefjed Hytteområde				
Bankomkostn/kortgebyr	6 682	6 764,00	8 522	7 000
Tap på medlemmer	-	-	-	-
<b>Sum øvrige driftskostnader</b>	<b>82 536</b>	<b>76 440,00</b>	<b>92 187</b>	<b>97 000</b>
<b>Totalsum driftskostnader</b>	<b>1 793 864</b>	<b>1 855 575,00</b>	<b>1 959 194</b>	<b>1 855 055</b>
<b>Driftsres. før finansposter</b>	<b>-115 504</b>	<b>-65 278,00</b>	<b>-12 029</b>	<b>-73 875</b>
Renteinntekter bank	-30 957	-20 000,00	-52 946	-25 000
Renteinntekter medlemmer	-	-	-12 478	-
Andre finansinntekter	-6 832	-	-3 684	-
Rentekostnader leverandører	817	-	-	-
Andre finanskostnader	-	-	454	-
<b>Sum finansposter</b>	<b>-36 972</b>	<b>-20 000,00</b>	<b>-68 654</b>	<b>-25 000</b>
Skattekostnad	-	-	-	-
<b>Ordinært resultat ( - = oversk.+ = undersk.)</b>	<b>-152 476</b>	<b>-85 278,00</b>	<b>-80 683</b>	<b>-98 875</b>

Sameiet Sodefjed Hytteområde		Budsjett 1 - 12/2026											
Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3200 Inntekt kontingent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 792 500
3202 Inntekt mobilmast Telefon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 850
3203 Inntekt trykkesagitt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90 000
3204 Inntekt uløse juleplakater	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 500
3205 Inntekt seppelstøker	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 080
Salginntekt unntatt avgiftsplikt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 928 930
Sum salg- og driftinntekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 928 930
Bruttofortjeneste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 928 930
BFI %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforbening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55 000
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 755
5400 Arbeidskjøretøy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 755
Arbeidskjøretøy og pensjonskostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 755
<b>LØNSKOSTNAD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 755</b>
6300 Leie lokale	0	0	0	0	0	0	0	1 600	0	0	0	0	1 600
6301 Leie av grunn for vei	0	0	0	0	10 500	0	0	0	0	0	0	0	10 500
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	25 833	310 000
6340 Lys, varme	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	70 000
6360 Rønhold	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083	13 000
6390 Broyting	0	0	0	0	0	0	0	40 000	0	0	0	0	40 000
Kostnad skoler	32 749	32 749	32 749	32 749	32 749	32 749	32 749	74 349	32 749	32 749	32 749	32 749	445 100
6510 Håndverktøy	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
6550 Gaver, blomster	0	0	0	0	0	0	2 200	0	0	0	0	0	2 200
6552 Programvare	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 174	14 000
6580 Mat etc. dugnad	0	0	0	0	0	0	11 000	0	0	0	0	0	11 000
6585 Refusjon dugnadspenger til medlemmer	0	0	0	0	0	40 000	0	0	0	0	0	0	40 000
Værktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiviseres	1 999	1 999	1 999	1 999	1 999	41 999	1 999	15 166	1 999	1 999	0	1 999	2 011
6600 Driftvedlikehold området	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	204 000
6601 Driftvedlikehold vei	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
6602 Driftvedlikehold bom	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
6603 Driftvedlikehold bygge	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	90 000
6606 Driftvedlikehold kloakknett	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
6608 Advaetn, nytt vann og avløpsnett	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 000
6680 Driftvedlikehold annet	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416	424	5 000
Reparasjon og vedlikehold	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	46 749	246 761	761 000
6705 Honorar regnskap	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
6720 Honorar for økonomisk og juridisk bistand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 500
6751 Vaktmester	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	27 500	330 000
Fremmed tjeneste	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500	397 500
6800 Kontorekstifter	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	212	2 500
Kontorkostnad, trykksak o.l.	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	212	2 500

Sameiet Sodefjed Hytteområde		Budsjett 1 - 12/2026											
Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
Kostnad og godtgj. for reiser, diett, bil o.l.	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
7500 Forsikringspremie	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	90 000
Forsikringspremie, garanti- og servicekostnad	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500	90 000
7710 Styre- og bedriftsforbening	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	2 000
7770 Bank og kortgebyr	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	7 000
Annne kostnad	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	9 000
<b>ANNEN DRIFTSKOSTNAD, AV- OG NEDSKRIVNING</b>	<b>123 288</b>	<b>123 288</b>	<b>130 788</b>	<b>123 288</b>	<b>133 788</b>	<b>163 288</b>	<b>123 288</b>	<b>178 088</b>	<b>123 288</b>	<b>123 288</b>	<b>123 288</b>	<b>123 288</b>	<b>1 752 300</b>
Sum driftskostnader	123 288	123 288	130 788	123 288	133 788	163 288	123 288	178 088	123 288	123 288	123 288	123 288	1 855 055
Driftresultat	(123 288)	(123 288)	(130 788)	(123 288)	(133 788)	(163 288)	(123 288)	(178 088)	(123 288)	(123 288)	(123 288)	(123 288)	73 875
8051 Renteinntekt (finansinstitusjon)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 000
Finansinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
Resultat før skatt	(123 288)	(123 288)	(130 788)	(123 288)	(133 788)	(163 288)	(123 288)	(178 088)	(123 288)	(123 288)	(123 288)	(123 288)	98 875
Resultat etter skatt	(123 288)	(123 288)	(130 788)	(123 288)	(133 788)	(163 288)	(123 288)	(178 088)	(123 288)	(123 288)	(123 288)	(123 288)	98 875

**Referat fra årsmøte for Sameiet Sodefjed Hytteområde lørdag 12 juli 2025  
Midgard grendehus, Frikstad**

**1. Styreleder Mariann Skar ønsket velkommen**

**2. Konstituering av møtet**

- Årsmøtet godkjente innkallingen til møtet
- I alt 38 stemmeberettigede sameiere hadde møtt opp. I tillegg var det gitt 2 fullmakter, til sammen 40 stemmeberettigede
- Mariann Skar ble valgt til møteleder
- Øystein Skribeland og Bente Godø ble valgt til referenter
- Hilde Torgersen og Kjell Andersen ble valgt til stemmetellere

**3. Årsberetning fra styret**

Styret har avholdt 10 styremøter, ikke 9 som det står i innkallingen.

**Vedtak:**

Årsmøtet godkjente styrets årsberetning for 24/25.

Se vedlegg 1 i innkallingen

**4. Orienteringssaker ved styreleder**

Oppfølging av parkeringsplassen

En gjenganger på alle årsmøtene! Styrets formann oppfordret frivillige til å ta et tak etter årsmøtet og flytte noen av båtengene som fortsatt står på parkeringsområdet nærmere postbua.

Nye innkjøp og vedlikehold

Statusrapport for ny vann- og kloakkledning, vedlegg 2

**5. Forslag til nye vedtekter til Sameieravtalen under paragraf 17**

**Vedtak:**

- Det må ikke oppføres bygg, terrasser eller annet som hindrer tilgang til eller vanskeliggjør vedlikehold av vann og kloakkledninger som er til flere enn egen hytte uten å avklare dette med styret på forhånd.
- Ledningstraseer for vann og avløp som ligger utenfor egen tomt må ikke brukes som dumpelass for hageavfall. Dette hindrer framtidig vedlikehold av ledningsnett.
- Overvann må håndteres på egen tomt og ikke føres inn på avløpsnett.

**6. Langtidsplan for større oppgraderinger og vedlikehold Sameiet Sodefjed 2025 til 2030**

Styrets formann gjennomgikk hovedtrekkene i langtidsplanen for Sameiet.

- Bl.a må det skiftes pumpe i barnas basseng og sanden må «renses».
- Rapporten fra rørispeksjonen av rør og kummer ga bra resultat. Kart er utarbeidet, enkelte utfordringer, men det vil styret komme tilbake til når lettere samarbeid med kommunen etableres.
- Kommunen har engasjert Rambøll til å utarbeide prosjektplan for ny trasé for vann og avløp. Forventet ferdigstillelse innen utgangen av 2025.
- Arbeidsgruppe bestående av Torbjørn Erga, Tore Torgersen, Even Sørensen, Einar Hauge og Per Tønnesen fortsetter å holde kontakt med kommunen og styret.
- Økonomien i prosjektet er det tidlig å si noe om. Det vi vet er at vår fondsavsetning vil være 1,8 mill ved utgangen av 2026 og at alle hytter har betalt tilkoblingsavgift for vann, men må påregne å betale tilkoblingsavgift for kloakk (kr 12.500 inkl moms i 2025) I tillegg kommer evt utgifter til utbedring eller pålegg internt i området pluss anleggsbidrag.

**Vedtak:**

Årsmøtet godkjente langtidsplanen og ga sin tilslutning til at den kan justeres underveis.

**7. Regnskap**

Carl Dversnes ga en kort gjennomgang av regnskap og budsjett.

**Vedtak:**

Årsmøtet godkjente regnskapet for 2024.

Se vedlegg 3 i innkallingen

**8. Budsjett for 2025, 2026 / Årskontingent 2026 - Vedlegg 4**

Kontingenten for 2026 ble foreslått øket fra kr 15.000 til kr 15.500.

**Vedtak:**

Årsmøtet godkjente økningen og godkjente budsjettet for 2026.

**9. Søknad fra Wenche Stenberg og Morten Dale om fullt medlemskap i Sameiet Sodefjed - Vedlegg 5**

**Vedtak:**

Årsmøtet ga sin tilslutning til å tilby Stenberg og Dale fullt medlemskap i Sameiet Sodefjed gitt betingelsene som er beskrevet i styrets innkalling til årsmøtet.

**10. Forskjønnelse av fellesområder ved siden av innkjørsel til 203 og 205 fra Gisle Rasmussen**

Det vises til orientering i møteinnkallingen.

**Vedtak:**

Årsmøtet støtter ønsket om at fellesarealene på Sodefjed skal være funksjonelle, vakre og trygge og vil også på kommende dagnader bidra til at området holdes velstelt.

Årsmøtet vil ikke gå inn på enkeltsaker, men oppfordrer alle til å parkere hensynsfullt.

**11. Omdisponering av areal brukt for vaktmester for inkludering av parkeringsområde (fellesområde for parkering) fra Gisle Rasmussen**

Det vises til orientering i møteinnkallingen.

**Vedtak:**

Årsmøtet er svært tilfreds med dagens tjenester fra Fjedet Vakt og Service og ser ikke behov for omdisponering av arealer som i dag benyttes til denne tjenesten.

**12. Bruk av bil på vårt «indre område» innenfor vaktmester bod, og parkering på samme område fra Gisle Rasmussen**

**Vedtak:**

Årsmøtet ber alle hytteeiere om å vise hensyn ved å kjøre lite og sakte inne på feltet. Det er ingen ønske om en utredning av en betalingsløsning for parkering på fellesareal.

**13. Dispensasjon fast bosettings «Spilleregler» for de beboere som ble/blir godkjent med Dispensasjon for fast bosetning fra Gisle Rasmussen**

**Vedtak:**

Saken avvises da verken Styre eller Årsmøtet har myndighet til å ta avgjørelser i angjeldende saker.

**14. Valg av nytt styre for sameiet. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025**

Valgkomiteen har bestått av Annelise Aasheim Hornang, Håkon Storesund og Irene Heen

Innstillingen fra valgkomiteen ble fulgt.

**Leder:**

Mariann Skar 1 år

**Styremedlemmer:**

Christer Viggen 1 år (ikke på valg)  
 Carl Dversnes 1 år (ikke på valg)  
 Ann Mari Mia Johansen 2 år  
 Karin Berle Gabrielsen 2 år

**Varamedlemmer:**

Jone Vold 1 år  
 Karine Gislefoss Storesund 1 år

**Valgkomité:**

Håkon Storesund 1 år  
 Irene Heen 1 år  
 Annelise Aasheim Hornang 1 år

Alle kandidatene er forespurt og har sagt seg villig.

Det ble gitt en oppmerksomhet til styremedlemmer som gikk ut av styret som takk for innsatsen.  
 Likeens fikk sameiets flinke vaktmester en vel fortjent applaus.

Øystein Skribeland  
 Referent

Bente Godø  
 Referent

Vedlegg 4 Revidert sameieravtale (vedtekter) for Sameiet Sodefjed

## SAMEIEAVTALE FOR

## SAMEIET SODEFJED HYTTEOMRÅDE

Revidert 09.07.2022

### §1 – Bakgrunn og formål. (Uendret)

Sameiet Sodefjed Hytteområde er etablert for å eie de deler av gnr. 82, bnr. 3 og 9 som er regulert til hytteområde ved reguleringsplan datert 23.06.1985 og som ble overført til hytteeierne ved tinglysning.

Samtlige tomter innenfor reguleringsområdet, bortsett fra det som er blitt igjen av gnr. 82, bnr. 3 etter fradeling (Skjærbommen 160) samt gnr. 82, bnr. 7 og gnr.82, bnr. 24, omfattes av bestemmelsene i denne avtale.

Sameiet skal gjennom denne avtale sikre sameiernes interesser, ivareta fellesanlegg og forholdet til sameiets naboer.

Avtalen kan endres eller tilpasses etter beslutning av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte når minst 2/3 av de fremmøtte tomteeierne stemmer for en slik endring.

### Ny § 2. Eierforhold.

Hver enkelt tomteeier eier og har hjemmel til sine respektive tomter. Tomteeier har også hjemmel til en ideell eierpart av fellesarealene.

Tomta kan ikke overdras til andre adskilt fra sameierparten. Rettighetene og forpliktelsene i denne sameiekontrakten overdras til ny eier.

Ved utleie/utfån av hytta er eieren ansvarlig for leietageres/låntageres bruk av hytta og fellesområder, og utleier er forpliktet til å gjøre brukere kjent med reglene som gjelder for sameiet.

### § 2. Eierforhold.

Hver enkelt av tomteeierne eier sine respektive tomter og får hjemmel i disse, og får dessuten hjemmel til en ideell eierpart av fellesarealene. Hver tomt/ideell eierpart har 1- enstemme.

Tomten kan ikke overdras adskilt fra sameierparten, og/eller rettigheter og forpliktelser i denne sameiekontrakt og omvendt.

Ved utleie/utfån av hyttene er eierne ansvarlig for brukernes forhold, og er forpliktet til å gjøre leiere/brukere kjent med de regler som gjelder for sameiet.

### Ny § 3. Fellesutgifter og forpliktelser.

Hver eier er ansvarlig for sin forholdsmessige del av sameiets forpliktelser.

Årsmøtet i sameiet fastsetter med simpelt flertall et årlig beløp som samtlige sameiere skal betale.

Beløpet skal dekke sameiets økonomiske forpliktelser og nødvendig vedlikehold av fellesanlegget.

Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter blant annet drift, vedlikehold, forsikring av felles brygger, felles veier, parkeringsplasser, badeplasser, tennis-, ball- og lekeplasser, vann og kloakkledninger, pumpestasjoner og fjernsynskabel, felles bygninger (som vannbua), vedfyrt bakerovn og opparbeidede fellesarealer.

Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter også administrasjonsutgifter for sameiet, løpende utgifter som følger av avtaler og forpliktelser sameiet er bundet av, utgifter til vaktmester tjenester, og utgifter som følger av vedtak fattet på årsmøtet eller tiltak styret iverksetter innenfor sine fullmakter.

Når det vedtas oppgraderinger eller utskifting av eksisterende anlegg, kan den enkelte sameier ikke nekte å betale sin forholdsmessige andel av investeringene.

Et flertall på årsmøtet kan beslutte å foreta investeringer som er til generell nytte for sameierne og som samtidig kan finansieres av sameiets oppsparte midler.

Området er underlagt kommunale renovasjonsordninger. Alle sameiere benytter ordningen. Sameiets styre utarbeider regler for renovasjonshåndtering internt på området.

### § 3. Fellesutgifter og forpliktelser.

Hver tomt ved hjemmelsinnehaver er ansvarlig for sin forholdsmessige del av sameiets forpliktelser av enhver art.

Årsmøtet i sameiet fastsetter med simpelt flertall, og med bindende virkning for samtlige sameiere, et beløp som skal betales terminvis etter årsmøtets beslutning. Beløpet skal gå til dekning av sameiets økonomiske forpliktelser og nødvendig vedlikehold av fellesanlegg. Hvis dette beløp skulle vise seg å ikke være tilstrekkelig, kan sameiets styre innkalle ytterligere kapital til dekning av påløpne utgifter.

Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter bl. a. utgifter til drift, vedlikehold og forsikring av fellesanlegg som:

Felles brygger, felles veier og stier, regulerte parkeringsplasser, badeplasser, tennis-, fotball- og lekeplasser, vann og kloakkledninger, pumpestasjoner og fjernsynskabel, felles bygninger (som målestasjonen), fellesområder for øvrig.

Sameiets økonomiske forpliktelser omfatter også administrasjonsutgifter for sameiet, løpende utgifter som følger av avtaler og forpliktelser sameiet er bundet av, herunder utgifter til vaktmester for området, samt utgifter som følger av vedtak fattet i styret innenfor rammen av styrets fullmakter eller av årsmøtet.

Med hensyn på nyinvesteringer til erstatning for eller utskifting av eksisterende anlegg m.v. kan den enkelte sameier ikke nekte å betale sin forholdsmessige andel av investeringene.

For nyinvesteringer for øvrig gjelder at den enkelte sameier bare blir forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel i den grad slikt ansvar følger sameielovens bestemmelser. Et flertall på årsmøtet kan dog beslutte å foreta investeringer uavhengig av dette i den grad det dreier seg om investeringer som er til generell nytte for sameierne og samtidig kan finansieres av sameiets oppsparte midler.

Sameiets styre plikter å utarbeide regler for felles renovasjon. Såfremt området er underlagt kommunale renovasjonsordninger, plikter alle sameiere å tiltre disse ordningene.

### Ny § 4. Bruken av området.

Alle sameiere er forpliktet til å overholde ordensreglene som gjelder for området. Sameiet kan med simpelt flertall endre ordensreglene.

### § 4. Bruken av området.

Sameierne forplikter seg til å overholde de ordensregler som er utarbeidet for området. Sameiet kan med simpelt flertall endre eksisterende ordensregler for området.

#### Ny § 5. Parkeringsplasser, båtplasser og andre fellesanlegg.

Til hver tomt hører 2- to- biloppstillingsplasser på parkeringsområdet og 1-en båtplass i bryggeanlegget. Parkeringsplassene kan ikke identifiseringsmerkes. Sameiets parkeringsplasser innenfor bommen, benyttes til bilparkering om sommeren. I vinterhalvåret brukes arealene til båttopplag og bilparkering i tråd med oppsatt skilting. Bil- og båthengere bør fortrinnsvis parkeres på arealene sameiet disponerer utenfor bommen.

Båtplassene i havnen, benyttes kun til fortøyning av båter. Motorisert kjøring på bryggene, er ikke tillatt.

Bobiler og campingvogner bør ikke parkeres inne på hytteområdet dersom de er til hinder og sjenanse for andre hytteeier.

Utleie av båtplasser bør skje til hytteeiere på Sodefjed. Vinteroppstilling av båter på parkeringsplassen er kun tillatt for hytteeiere.

Sameier kan ikke motsette seg at fellesskapets tekniske anlegg føres over egen eiendom og/eller sameiets eiendom.

Hyttene har plikt til å knytte seg til fellesanlegget for radio og TV.

#### § 5. Parkeringsplasser, båtplasser og andre fellesanlegg.

Til hver tomt hører 2- to- biloppstillingsplasser på parkeringsområdet og 1-en båtplass i bryggeanlegget. Parkeringsplassene kan ikke identifiseringsmerkes. Biloppstillingsplasser må kun benyttes til bilparkering og båtplasser kun til fortøyning av båt. Dette skal dog ikke være til hinder for at biloppstillingsplassene eller deler av disse etter styrets nærmere beslutning kan brukes til vinteropplag av båter. Andre fellesanlegg som eventuelle sjøboder, adkomstveier, brygger, idrettsanlegg, ledningsnett m.v. er underlagt styrets nærmere bestemmelser med hensyn til benyttelse, orden, fornyelse og vedlikehold.

Det er i reguleringsbestemmelsene sagt at parkering bør finne sted på biloppstillingsplassen. Ingen av sameierne kan motsette seg at fellesskapets tekniske anlegg føres over egne eiendommer og/eller sameiets eiendom.

Det er ikke lov å ha TV og/eller radioantenner utvendig på hyttene. Hyttene har plikt til å knytte seg til fellesanlegget for radio og TV.

#### Ny § 6. Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere har rett til å møte. Hver tomt/ideell eierpart har 1 -en- stemme.

Styret i sameiet har plikt til å være til stede med mindre det foreligger gyldig forfall.

Sameier som ikke møter, har rett til å avgi stemme når det legges frem skriftlig fullmakt til annen stemmeberettiget. Fullmakten gjelder førstkommande sameiermøte.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.

2. Behandle og godkjenne regnskapet.

3. Behandle andre saker som er beskrevet i innkallingen.

4. Foreta valg etter § 10.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den som styret utpeker.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og vedtak som fattes på sameiermøtet. Det velges to referenter blant de frammøtte sameierne. Protokollen skal underskrives av møtelederen og referentene, og kopi sendes sameierne så snart den foreligger i underskrevet stand.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 30 dager. Innkallingen informerer om tid og sted for møtet, dagsorden og-forslag til vedtak som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport og regnskap utarbeidet av autorisert regnskapsfører.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, sendes skriftlig til styret senest 1. juni.

For at en sak skal kunne behandles av årsmøtet, må den være beskrevet i møteinnkallingen.

#### § 6. Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere har rett til å møte. Hver tomt har 1-en- stemme.

Styret i sameiet har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede på møtet og har rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten ansees kun gjeldende førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår annet av selve fullmakten.

Den som ikke etter påkrav, har betalt sin andel av fellesutgiftene, har heller ikke rett til å stemme på årsmøtene. Medlem som ikke har stemmerett, kan heller ikke være bemyndiget til å stemme for fraværende medlem.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne regnskapet.
3. Behandle andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter § 10.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den styret utpeker.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle de saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Det velges to referenter blant de frammøtte sameierne. Protokollen skal underskrives av møtelederen og referentene og sendes i kopi til sameierne så snart den foreligger i underskrevet stand.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 30 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet og som ønskes vedlagt møteinnkallingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 1. juni.

For at et forslag som er nevnt i § 7 skal kunne behandles av årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

**Ny § 7. Ekstraordinært sameiermøte.**

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles.

Ekstraordinært sameiermøtet kan kun behandle saker som er beskrevet i innkallingen.

**§ 7. Ekstraordinære sameiermøter.**

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Forrige paragrafs siste ledd gjelder tilsvarende.

**Ny § 8. Sameiermøtets kompetanse.**

Beslutninger vedtas med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves imidlertid 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som får vesentlige konsekvenser for sameiet.
2. Fastsetting av sameieavtale og endring av denne.

Det kreves enstemmighet blant alle sameiere ved vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av sameiet.

**§ 8. Sameiermøtets kompetanse.**

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsetting av sameieavtale og endring av denne.
3. a) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

b) At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterrett i sin tomt for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiet krever enstemmighet blant alle sameierne.

**Ny § 9. Habilitet (Erstatter både §9 og §13)**

Habilitet vurderes i saksbehandling og avstemning om en sameier har personlige eller økonomiske særinteresser knyttet til saken. Dette gjelder også arbeidet i sameiets styre.

**§ 9. Ugildhet.**

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

**§ 13. Ugildhet for styremedlemmer.**

Styremedlemmer herunder styreleder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

**Ny § 10. Styresammensetting og valg.**

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret velges av årsmøtet. Styreleder velges for et år, styremedlemmer for 2 år, varamedlemmer for 1 år.

For at styret skal være beslutningsdyktig, må minst 4 medlemmer/varamedlemmer være til stede.

**§ 10. Styret – sammensetting og valg.**

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret velges av Årsmøtet. Styreleder velges for et år, styremedlemmer for 2 år.

For at styret skal være beslutningsdyktig må minst 4 medlemmer/varamedlemmer være til stede.

**Ny § 11. Styret – innkalling**

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer ber om det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles.

Det føres skriftlig referat fra styremøtene.

**§ 11. Styret – innkalling m.v.**

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

**Ny § 12. Styrets oppgaver og ansvar.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiet og ivareta sameiet i samsvar med Sameieloven, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet.

**§ 12. Styrets kompetanse.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Sameiet og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med Sameieloven, Sameiets vedtekter og vedtak på Årsmøtet.

#### Ny § 13. Regnskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets regnskap føres av autorisert regnskapsfører.

§ 13 i nåværende avtale er flyttet til ny §9.

#### § 14. Regnskap og revisjon. (erstattes med ny §13)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisorer valgt av sameiermøtet.

#### Ny § 14. Oppløsning av sameiet.

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

#### § 15. Oppløsning av sameiet.

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere. Den enkelte sameier har dog adgang til å overdra sin eierpart til tredjemann og i denne forbindelse transportere ham sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdragelse av eierpart kan kun finne sted samtidig ved overdragelse av bruksretten til den del av eiendommen som eierparten knytter seg til. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger, når sameiekontrakten er vedtatt av den nye sameier, og styret eller forretningsføreren har gitt påtegning om at overdragelsen er registrert i sameiet.

#### Ny § 15. Mislighold.

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

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

#### § 16. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 -tre- måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge eiendommen.

#### Ny § 16. Forholdet til andre eiendommer. (Uendret §17)

Forholdet til eiendommene innenfor reguleringsfeltet, som er utskilt før 01.01.86, er regulert som følger:

1. Gnr., bnr. 3 (tomt 160) og bnr. 7 (tomt 132).

Tomt nr.160 har egen båt- og bryggeplass, tomt nr. 132 skal ha rett til å fortøye i søndre havn. Begge eiendommene har rett til 2 -to- parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg. For øvrig skal eiendommene ha full rett til å gjøre bruk av sameiets fellesanlegg innenfor det

regulerte området. Begge eiendommer er forpliktet til å betale sin forholdsmessige andel av fellesutgifter som refererer seg til vei, vann og kloakk.

Begge disse eiendommer skal ha rett til å bruke bil i området, og parkere på egen grunn, uansett hvilke regler som ellers måtte bli fastsatt av sameiermøtet, jfr. sameiekontraktens bestemmelser.

2. Gnr. 82, bnr. 24.

Denne eiendommen har rett til 2 -to- båtplasser i nordre havn samt rett til vederlagsfritt å knytte seg til vannsystemet i området. Eiendommen skal ikke betale andel av fellesutgifter.

3. Gnr. 82, bnr. 18 (tomt nr. 190 og 204), bnr. 19 (tomt nr. 202) og bnr. 22 (tomt nr. 196). Disse eiendommer, bortsett fra tomt nr.190, har rettigheter i alle fellesanlegg bortsett fra rett til båtplass i havnene, idet samtlige har båtplass på egen eiendom. Eiendommene er forpliktet til å betale sine forholdsmessige andeler av fellesutgiftene, bortsett fra det som refererer seg til båtplassene.

#### Ny § 17. Bygningsmessige forhold.

Styret skal motta melding om bygningsmessige forandringer som krever bygningsmyndighetenes tillatelse.

Samtlige hytter må kun ha betong- eller tegltakstein, enten rød, brun eller sort. Tillatte farger på bygningene i området er: Hvitt,-perlegrått, engelsk rød og okergult. Kanter, hjørner og karmen kan markeres med en annen-av de tillatte fargene. Eventuelle gjerder skal ha en av hovedfargene. På dører er-fargevalget fritt.-Overtredelser med hensyn til fargevalg påtales skriftlig overfor sameieren og med tidsfrist for ommaling.

Alle i sameiet skal sørge for generelt godt vedlikehold på hytter og fellesanlegg. Bygningenes utforming og fargevalg skal bidra til å gi området et tradisjonelt sørlandsk helhetspreg.

Samtlige murer mot gateløp skal være helstøpte, det er ikke tillatt å ha hytte på pilarer synlig mot fellesarealer.

Hver hytte skal ha et gateløp mot gaten som skal stå på etter mørkets-frembrudd.

#### § 18. Bygningsmessige forhold.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer, plikter å melde fra til styret i sameiet på forhånd, hvis arbeidet er av en slik art et de krever bygningsmyndighetenes tillatelse. Utvendige arrangementer på bygningen, f. eks. markiser o.l. skal være ensartet. Styret eller den det bemyndiger, kan med bindende virkning, treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon. Eierne i området har ikke rett til å sette opp mur eller gjerder i området uten at sameiets styre har gitt sitt samtykke. Samtlige hytter må kun ha betong- eller tegltakstein, enten rød, brun eller sort. Det er begrensninger med hensyn til fargevalg. Tillatte farger på bygningene i området er: Hvitt, perlegrått, engelsk rød og okergult. Kanter, hjørner og karmen kan markeres med en annen av de tillatte fargene. Eventuelle gjerder skal ha en av hovedfargene. På dører er fargevalget fritt. Overtredelser med hensyn til fargevalg påtales skriftlig overfor sameieren og med tidsfrist for ommaling. Det er en forutsetning at man skal tilstrebe å holde en høy standard på så vel de enkelte hytter som på fellesanlegg. Ved så vel bygningens utforming som ved fargevalg skal man etterstrebe et tradisjonelt sørlandsk helhetspreg. Samtlige murer mot gateløp skal være helstøpte, det er altså ikke tillatt å ha hytte på pilarer synlig for andre enn eier. Det er forutsatt at det ikke settes opp gatebelysning i området, men hver hytte skal på det ene hjørnet som vender mot gateløp, ha ett gateløp som skal stå på etter mørkets frembrudd. Sameiets styre kan gi nærmere bestemmelser om dette.

**Ny § 18. Forholdet til lovgivningen.**

I tillegg til denne avtalen, gjelder sameielovens vanlige regler.

Sameierne er innforstått med at rettighetene i sameiet og eiendomsretten til hver enkelt tomt ikke kan skilles, og at sameielovens bestemmelser om forkjøpsrett ikke gjelder.

**§ 19. Forholdet til lovgivningen.**

Hvor intet annet er avtalt i denne avtale, gjelder sameielovens vanlige regler.

Sameierne er innforstått med at rettighetene i sameiet og eiendomsretten til hver enkelt tomt ikke kan skilles, og at sameielovens bestemmelser om forkjøpsrett ikke gjelder.

Denne utgaven av sameieavtalen er revidert i juli 2003. Endringer vedtatt av årsmøtene, til og med årsmøtet 12.07.2003, er innarbeidet i avtaleteksten. Asle Farestad, styreleder

§1 Revidert på årsmøtet 2015, Eva Bergh  
§6-7.ledd endret på årsmøtet 2016, Eva Bergh

Avtalen vil bli forenklet og oppdatert i tråd med eventuelle vedtak på årsmøtet 2022.

23.03.2026, 06:28

Skriv ut

**SpareBank 1****Fremtind**

Returadresse: Boks 778 Sentrum, 0106 OSLO

Sameiet Sodefjed Hytteområde  
Merkantil Service AS  
Kongens gate 14  
4610 Kristiansand S



Kundenr.: 1878257  
Dato: 19.02.2025  
Sidenr.: 1 av 34

901 - 1/20 -

**Hei**

Takk for at dere valgte forsikringer fra oss. Vi vil gjøre vårt beste for at dere skal være fornøyd som forsikringskunde hos oss - både før og etter skade.

Her kommer forsikringsavtalen som gjelder for perioden fra 25.03.2025 til 25.03.2026.

Få digital oversikt i kundeportalen

I kundeportalen har dere alltid oversikt over bedriftens forsikringer. Her kan dere også gjøre enkelte endringer. Logg inn på [www.forsikring.sparebank1.no](http://www.forsikring.sparebank1.no)

**Husk å følge sikkerhetsforskriftene**

Sikkerhetsforskrifter framgår av forsikringsbeviset og sier noe om hva dere skal gjøre for å begrense eller unngå skade. Ved brudd på disse kan erstatningen reduseres eller falle helt bort.

**Sjekk forsikringene**

Forsikringsavtalen er basert på opplysningene dere har gitt om det som er forsikret. Feil i opplysninger som er gitt, eller endringer, må meldes selskapet så raskt som mulig, jf. FAL § 4-1.

Har dere spørsmål om forsikringsavtalen eller ønsker å endre noe, kontakt:

**SpareBank 1 Sørøst-Norge**  
Forsikring Bedriftsm  
Telefon: 91502479

**Adresse:**  
Postboks 116, 3001 Drammen

**Vi hjelper deg hvis noe skjer**  
Gå inn på [www.meldeskad.no](http://www.meldeskad.no) eller ring 915 02300.  
Skader skal meldes snarest mulig, og senest innen meldefristen (se forsikringsbeviset).

Vennlig hilsen  
SpareBank 1

P\_AVTALEPROD2025-02-19-0437-21-086133

1/34/20

84968000

Fremtind Forsikring AS  
Org.nr. 915 651 232  
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Hammersborggata 8  
Boks 778 Sentrum  
0106 OSLO

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

about:blank

1/39

# Fremtind



Kundnr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 2 av 34

## Oversikt over forsikringsavtalen

### 1. Forsikringer og forsikringsbevis

Forsikringsnr:	Forsikringstype:	Beskrivelse:	Pris:	Fors.bevis:
2213183	Næringsbygg	Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S	7 583	Side 3
2213184	Elendeler	Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S	10 980	Side 7
2213185	Elendeler	Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S	2 211	Side 10
8249011	Brann	Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S	10 290	Side 12
12128464	Maskin	Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S	42 406	Side 14
8249470	Ansvar		2 611	Side 15
25608394	Ansvar		2 525	Side 17
32292523	Styreansvar		6 584	Side 19
<b>Totalt å betale per år</b>			<b>85 190</b>	

#### Månedlig betaling

Ved månedlig betaling beregnes de syv første månedlige terminbeløpene i et forsikringsår til 30 dager. De resterende fem månedlige terminbeløpene omgjøres til 31 dager, og vil derfor være noe høyere. Til sammen utgjør dette et forsikringsår på 365 dager.

Forsikringsbevis sikkerhetsforskrifter.....	21
2. Hva er nytt.....	31
3. Vilkår.....	32
4. Viktig å vite om forsikringsavtalen.....	33
Informasjon om forsikringsformidlere.....	33
Alternative forsikringer.....	33
Fornylse av forsikringer.....	33
Norske lover og lovgivning.....	33
Garantiordning for skadeforsikring.....	33
Forsikringssselskapenes Sentrale Skaderegister (FOSS).....	33
Behandling av personopplysninger.....	34

# Fremtind



Kundnr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 3 av 34

## Forsikringsbevis Næringsbygg

Forsikringsnummer: 2213183 / 132  
 Avtaleperiode: 25.03.2025 - 25.03.2026  
 Pris for avtaleperioden: 7 583  
 Avtalens pris per år: 7 583

Vi gjør oppmerksom på at dere tidligere har mottatt vilkår og sikkerhetsforskrifter som gjelder for forsikringen. Eventuelle endringer finner dere under "Vilkårsendringer". Ved større endringer vil vilkår og sikkerhetsforskrifter følge vedlagt. Dere kan også logge inn i kundeportalen forsikring.sparebank1.no for å se komplette vilkår for forsikringen.

### Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S  
 Byggningsnummer: 300672870  
 Virksomhet: Drift av turisthytter KLOAKKRENSSEANLEGG INKL. 300 METER MED KLOAKKRØR  
 Anvendelse bygning: Overnatting  
 Antall etasjer: Inntil 2 etg  
 Byggeår: 1985  
 Bruttoareal: 10  
 Heis i bygning: Nei

Forsikringen omfatter:	Forsikringssum:	Egenandel:	Pris:	Vilkårsid:	Side:
Bygning topp næringsbygg fullverdi	320 850	15 000	1 541	NBK-119.101-006 NBK-119.500-003 NBK-101.150-001 NBK-135.120-002 NBK-140.050-005	
- Hageanlegg totalt	1 000 000				
- Fellesløsøre totalt	750 000				
- Tap av gass, vann, væske	Ubegrenset				
- Huseleietap	30 % av fors.sum 36 mnd.				
- Riving/rydding/lagring	5 mill.				
- Kunstnerisk utsmykning	250 000				
- Maskinskade bygning	Ubegrenset sum				
- Huseleiansvar	10 mill				
	For komplette utvidelser - Se vilkår				
Naturskadeforsikring		8 000	26	FFE-001.001-006	
<b>Pris per år</b>			<b>1 587</b>		

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

### Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 EI kontroll: Nei, ikke godkjent eikontroll

### Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S  
 Byggningsnummer: 300250087  
 Virksomhet: Drift av turisthytter HUS OVER DYPVANNSEANLEGG  
 Anvendelse bygning: Overnatting  
 Antall etasjer: Inntil 2 etg  
 Byggeår: 1985  
 Bruttoareal: 5  
 Heis i bygning: Nei

Forsikringen omfatter:	Forsikringssum:	Egenandel:	Pris:	Vilkårsid:	Side:

# Fremtind

Kundnr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 4 av 34

Bygning topp næringsbygg fullverdi	160 425	15 000	801	NBK-119.101-006 NBK-119.500-003 NBK-101.150-001 NBK-135.120-002 NBK-140.050-005
- Hageanlegg totalt	1 000 000			
- Fellesløpere totalt	750 000			
- Tap av gass, vann, væske	Ubegrenset			
- Husleietap	30 % av fors.sum 36 mnd.			
- Riving/rydding/lagring	5 mill.			
- Kunstnerisk utsmykning	250 000			
- Maskinskade bygning	Ubegrenset sum			
- Huseieransvar	10 mill			
	For komplette utvidelser - Se vilkår			
Naturskadeforsikring		8 000	13	FFE-001.001-006
Pris per år			814	

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

### Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 EI kontroll: Nei, ikke godkjent elkontroll

### Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S  
 Virksomhet: Drift av turisthytter HØYDEBASSEN OG RØR I SJØ FOR VANNFORSYNING.PRIVAT VANNLEDNING  
 Anvendelse bygning: Overnatting  
 Antall etasjer: Inntil 2 etg  
 Byggeår: 1985  
 Bruttoareal: 45  
 Heis i bygning: Nei

<b>Forsikringen omfatter:</b>		<b>Forsikringssum:</b>	<b>Egenandel:</b>	<b>Pris:</b>	<b>Vilkårsid:</b>	<b>Side:</b>
Bygning topp næringsbygg fullverdi		1 443 825	15 000	3 670	NBK-119.101-006 NBK-119.500-003 NBK-101.150-001 NBK-135.120-002 NBK-140.050-005	
- Hageanlegg totalt	1 000 000					
- Fellesløpere totalt	750 000					
- Tap av gass, vann, væske	Ubegrenset					
- Husleietap	30 % av fors.sum 36 mnd.					
- Riving/rydding/lagring	5 mill.					
- Kunstnerisk utsmykning	250 000					
- Maskinskade bygning	Ubegrenset sum					
- Huseieransvar	10 mill					
	For komplette utvidelser - Se vilkår					
Naturskadeforsikring			8 000	116	FFE-001.001-006	
Pris per år				3 786		

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

### Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 EI kontroll: Nei, ikke godkjent elkontroll

### Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S

# Fremtind

Kundnr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 5 av 34

Virksomhet: Drift av turisthytter POSTKASSEHUS/ VENTEBU  
 Anvendelse bygning: Overnatting  
 Antall etasjer: Inntil 2 etg  
 Byggeår: 1985  
 Bruttoareal: 10  
 Heis i bygning: Nei

<b>Forsikringen omfatter:</b>		<b>Forsikringssum:</b>	<b>Egenandel:</b>	<b>Pris:</b>	<b>Vilkårsid:</b>	<b>Side:</b>
Bygning topp næringsbygg fullverdi		320 850	15 000	1 390	NBK-119.101-006 NBK-119.500-003 NBK-101.150-001 NBK-135.120-002 NBK-140.050-006	
- Hageanlegg totalt	1 000 000					
- Fellesløpere totalt	750 000					
- Tap av gass, vann, væske	Ubegrenset					
- Husleietap	30 % av fors.sum 36 mnd.					
- Riving/rydding/lagring	5 mill.					
- Kunstnerisk utsmykning	250 000					
- Maskinskade bygning	Ubegrenset sum					
- Huseieransvar	10 mill					
	For komplette utvidelser - Se vilkår					
Naturskadeforsikring			8 000	26	FFE-001.001-006	
Pris per år				1 416		

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

### Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 EI kontroll: Nei, ikke godkjent elkontroll

### Meldefrist

Retten til erstatning faller bort hvis kravet ikke er meldt innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om forhold som begrunner kravet.

### Klagemuligheter

Hvis det er noe du ikke er fornøyd med kan du

- ringe 915 02300.
- sende elektronisk klage på [fremtind.no/klage](mailto:fremtind.no/klage)
- sende skriftlig klage til Fremtind Forsikring Klageservice, Boks 778 Sentrum, 0106 Oslo.

Du kan også klage saken inn til Finansklagenemnda.

### Ansvarsbegrensninger ved risikoendringer med videre, jf. forsikringsavtaleloven §§ 4-6 og 4-7

Sikrede skal gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge eller begrense skaden. Selskapets ansvar kan reduseres eller falle bort dersom:

- tilbygg eller andre bygningsmessige forandringer som innvirker på gjenoppføringsprisen ikke er meldt selskapet
- bygningen benyttes til annet formål enn avtalt
- det er gjort endringer av skadeforebyggende utstyr som det er gitt rabatt for
- sikringstiltak ikke er gjennomført eller holdt ved like og betinger høyere premie
- det premieberegningssgrunnlag (for eksempel årsomsetning, lønnsutgifter eller antall ansatte) som forsikringstakeren har oppgitt til selskapet er uriktig
- sikredes erstatningsansvar for skade er voldt under utøvelse av annen virksomhet enn den som er angitt i forsikringsbeviset

Er virksomheten opphørt og bygningen fraflyttet gjelder forsikringen bare for skade ved brann, direkte lynnedslag, naturskade og ansvar som eier av bygning. Med fraflyttet bygning menes bygning som ikke er i bruk og hvor det ikke lenger føres daglig tilsyn og utføres vanlig vedlikehold. Skade på innhold i fraflyttet bygning dekkes ikke.

23.03.2026, 06:28

Skriv ut

## Fremtind

Kundnr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 6 av 34

## Identifikasjon, jf. forsikringsavtaleloven § 4-11

Selskapets ansvar kan settes ned eller falle helt bort ved handlinger eller unnlatelser som er gjort av ansatt som har ansvar for den del av virksomheten hvor forsømmelsen er gjort. Det samme gjelder handlinger eller unnlatelser av andre personer dersom forsikringstaker, eller en forsikringstaker kan identifiseres med, har satt vedkommende til å ivareta bestemte funksjoner eller gjøremål.

P\_AVTALEPROD2025-02-19-043731.086138

about:blank

7/39

23.03.2026, 06:28

Skriv ut

## Fremtind

Kundnr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 7 av 34

## Forsikringsbevis Eiendeler

Forsikringsnummer: 2213184 / 132  
 Avtaleperiode: 25.03.2025 - 25.03.2026  
 Pris for avtaleperioden: 10 980  
 Avtalens pris per år: 10 980

Vi gjør oppmerksom på at dere tidligere har mottatt vilkår og sikkerhetsforskrifter som gjelder for forsikringen. Eventuelle endringer finner dere under "Vilkårsendringer". Ved større endringer vil vilkår og sikkerhetsforskrifter følge vedlagt. Dere kan også logge inn i kundeportalen forsikring.sparebank1.no for å se komplette vilkår for forsikringen.

## Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S  
 Virksomhet: Drift av turisthytter UTSTYR KLOAKKRENSEANLEGG INKL. 300 METER MED KLOAKKRØR  
 Anvendelse: Overnatting

Forsikringen omfatter:	Forsikringssum:	Egenandel:	Pris:	Vilkårs id:	Side:
Eiendeler standard B.klasse B1 Krav	749 618	15 000	4 935	NBK-124.101-003	
- Riving og rydding	50% max 3 000 000				
- Nyanskaffelser	inntil 20 %				
- Prisstigning inntil	inntil 20 %				
- Bygningsmessig innredning	150 000				
- Varer under transport i bil inntil	25 000				
- Glass i næringslokaler	50 000				
- Penger og verdipapirer inntil	150 000				
- Ran under transport inntil	150 000				
- Rekonstruksjon av arkiver	150 000				
- Skade på leiet rom/bygning i forbindelse med tyveri eller hæverøk	100 000				
- Varer i kommisjon eller forsikringstakers interesse i varer solgt på avbetaling					
Naturskade		8 000	60	FFE-001.001-006	
Pris per år			4 995		

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

## Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 Sikring innbruddsalarmanlegg: Nei

## Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S  
 Virksomhet: Drift av turisthytter UTSTYR HUS OVER DYPVANNSBASSENG  
 Anvendelse: Overnatting

Forsikringen omfatter:	Forsikringssum:	Egenandel:	Pris:	Vilkårs id:	Side:

about:blank

8/39

23.03.2026, 06:28

Skriv ut

# Fremtind

Kundenr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 8 av 34

Elendeler standard B.klasse B1 Krav	79 933	15 000	711	NBK-124.101-003
- Riving og rydding	50% max 3 000 000			
- Nyanskaffelser	inntil 20 %			
- Prisstigning inntil	inntil 20 %			
- Bygningsmessig innredning	150 000			
- Varer under transport i bil inntil	25 000			
- Glass i næringslokaler	50 000			
- Penger og verdipapirer inntil	150 000			
- Ran under transport inntil	150 000			
- Rekonstruksjon av arkiver	150 000			
- Skade på leiet rom/bygning i forbindelse med tyveri eller hærværk	100 000			
- Varer i kommisjon eller forsikringstakers interesse i varer solgt på avbetaling				
Naturskade		8 000	6	FFE-001.001-006
Pris per år			717	

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

### Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 Sikring innbruddsalarmnlegg: Nei

### Hva som er forsikret

Forsikringssted: Skjærbommen 100, 4639 Kristiansand S  
 Virksomhet: Drift av turistrytter UTSTYR HØYDEBASSENG INKLUSIVE KABEL OG RØR I SJØ FOR VANNFORSYNING.  
 Anvendelse: Overnatting

Forsikringen omfatter:	Forsikringssum:	Egenandel:	Pris:	Vilkårs id:	Side:
Elendeler standard B.klasse B1 Krav	1 145 882	15 000	5 176	NBK-124.101-003	
- Riving og rydding	50% max 3 000 000				
- Nyanskaffelser	inntil 20 %				
- Prisstigning inntil	inntil 20 %				
- Bygningsmessig innredning	150 000				
- Varer under transport i bil inntil	25 000				
- Glass i næringslokaler	50 000				
- Penger og verdipapirer inntil	150 000				
- Ran under transport inntil	150 000				
- Rekonstruksjon av arkiver	150 000				
- Skade på leiet rom/bygning i forbindelse med tyveri eller hærværk	100 000				
- Varer i kommisjon eller forsikringstakers interesse i varer solgt på avbetaling					
Naturskade		8 000	92	FFE-001.001-006	
Pris per år			6 288		

Spesielle egenandeler og fradrag kan gjelde for visse typer skade. Dette vil framgå av vilkårene.

### Det er gitt sikkerhetsrabatt for

Sikring brannalarmanlegg: Nei  
 Sikring sprinkleranlegg: Nei  
 Sikring innbruddsalarmnlegg: Nei

### Meldefrist

Retten til erstatning faller bort hvis kravet ikke er meldt innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om forhold som begrunner kravet.

23.03.2026, 06:28

Skriv ut

# Fremtind



Kundenr.: 1878257  
 Dato: 19.02.2025  
 Sidenr.: 9 av 34

### Klagemuligheter

Hvis det er noe du ikke er fornøyd med kan du

- ringe 915 02300.
- sende elektronisk klage på fremtind.no/klage
- sende skriftlig klage til Fremtind Forsikring Klageservice, Boks 778 Sentrum, 0106 Oslo.

Du kan også klage saken inn til Flnansklagenemnda.

### Ansvarsbegrensninger ved risikoendringer med videre, jf. forsikringsavtaleloven §§ 4-6 og 4-7

Sikrede skal gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge eller begrense skaden. Selskapets ansvar kan reduseres eller falle bort dersom:

- tilbygg eller andre bygningsmessige forandringer som innvirker på gjenoppføringsprisen ikke er meldt selskapet
- bygningen benyttes til annet formål enn avtalt
- endringer av skadeforebyggende utstyr som det er gitt rabatt for
- sikringstiltak ikke er gjennomført eller holdt ved like og som betinger høyere premie
- det premieberegninggrunnlag (for eksempel årsomsøtning, lønnsutgifter eller antall ansatte) som forsikringstakeren har oppgitt til selskapet er uriktig
- sikredes erstatningsansvar for skade er voldt under utøvelse av annen virksomhet enn den som er angitt i forsikringsbøviset

Er virksomheten opphørt og bygningen fraflyttet gjelder forsikringen bare for skade ved brann, direkte lynnedslag, naturskade og ansvar som eier av bygning. Med fraflyttet bygning menes bygning som ikke er i bruk og hvor det ikke lenger føres daglig tilsyn og utføres vanlig vedlikehold. Skade på innhold i fraflyttet bygning dekkes ikke. Med fraflyttet bygning menes bygning som ikke er i bruk og hvor det ikke lenger føres daglig tilsyn og utføres vanlig vedlikehold.

### Identifikasjon, jf. forsikringsavtaleloven § 4-11

Selskapets ansvar kan settes ned eller falle helt bort ved handlinger eller unnlatelser som er gjort av ansatt som har ansvar for den del av virksomheten hvor forsømmelsen er gjort. Det samme gjelder handlinger eller unnlatelser av andre personer dersom forsikringstaker, eller en forsikringstaker kan identifiseres med, har satt vedkommende til å ivareta bestemte funksjoner eller gjøremål.



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 82, Bruksnr 52	<b>Kommune:</b>	4204 Kristiansand
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1903 Stangenes-Kvarenes
Veiadresse:	Skjærbommen 153, gatenr 20075	<b>Valgkrets:</b>	12 Randesund
	4639 Kristiansand S	<b>Kirkesogn:</b>	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	22.06.1986	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	359,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	110466	Osvoll Kurt Harald	1/2	Bosatt i Norge
		Blindveien 9, 1482 Nittedal		
Hjemmelshaver	140373	Kleven Guro	1/2	Bosatt i Norge
		Blindveien 9, 1482 Nittedal		

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 52 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4204/82/52	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 22.06.1986 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4204/82/9 4204/82/52	-360,0 360,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjærbommen 153	Fritidsbolig	98,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.11.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1987
Energikilde:		BRA annet:	98,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	98,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.08.1988
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8910154			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				63,0	63,0				
H02				35,0	35,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300187425			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,0	7,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	9,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	9,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.2010
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300238826			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				9,0	9,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 52 | 4204 KRISTIANSAND kommune

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 52 | 4204 KRISTIANSAND kommune

Oversiktskart

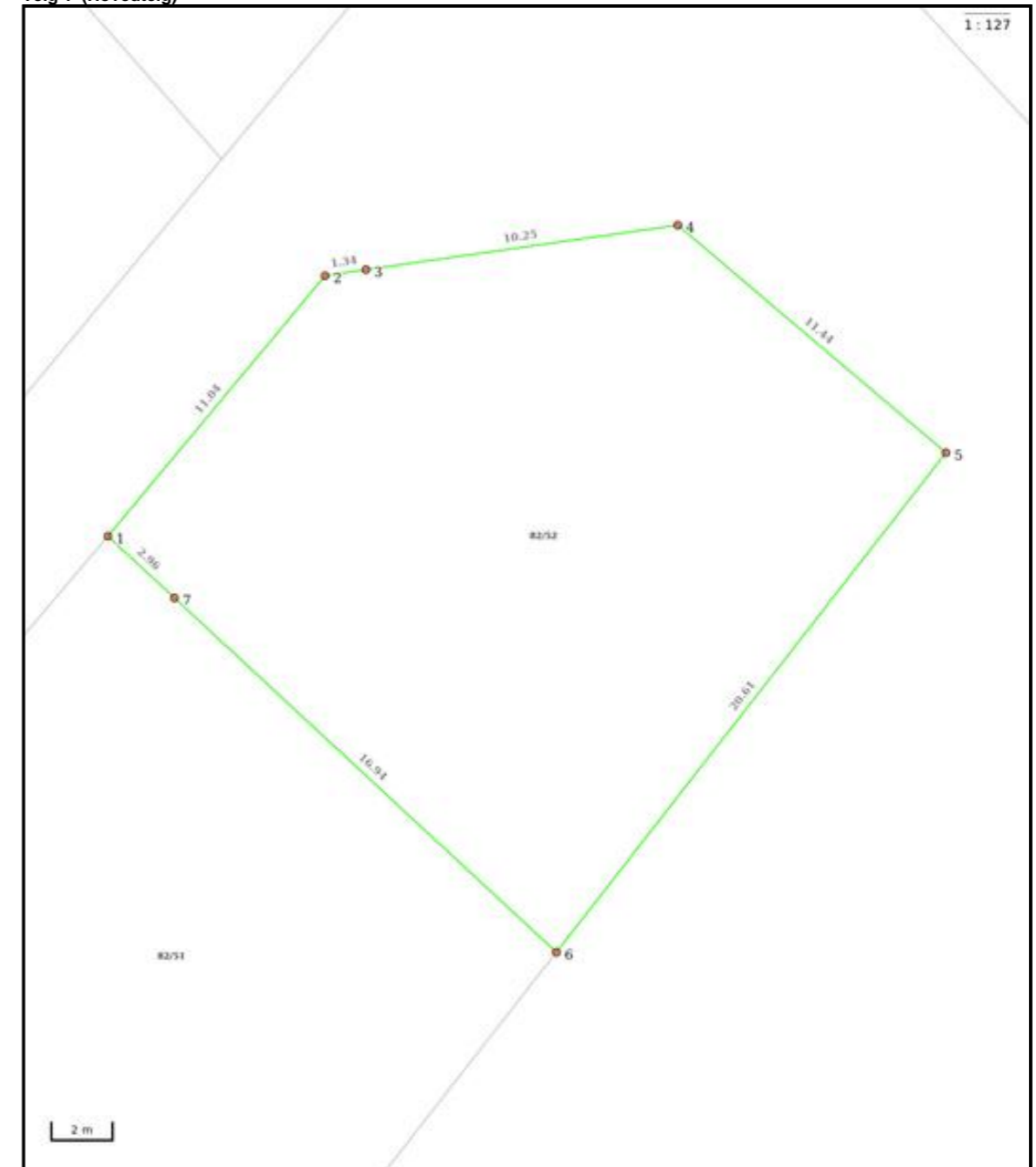


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.10.2025 14:01 – Sist oppdatert 30.10.2025 14:01  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.10.2025 14:01 – Sist oppdatert 30.10.2025 14:01  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 7

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 52 i 4204 KRISTIANSAND kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 359,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 441 321,33	449 927,57	11,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 441 330,40	449 933,86	1,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 441 330,71	449 935,16	10,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 441 333,06	449 945,14	11,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 441 326,46	449 954,49	20,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 441 309,15	449 943,31	16,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 441 319,52	449 929,91	2,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Knutsen, Løvdahl, Dolva & Svensson  
 Østerveien 6  
 4600 KRISTIANSAND S.

1345/86 HV/rh

7.nov.1986

**SKJÆRBOMMEN 153 - SODEFJED HYTTESENTER - HYTTE**

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 24.9.1986 på følgende vilkår:

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll før arbeidene igangsettes.

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Det må monteres røkvarsler i hytta.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

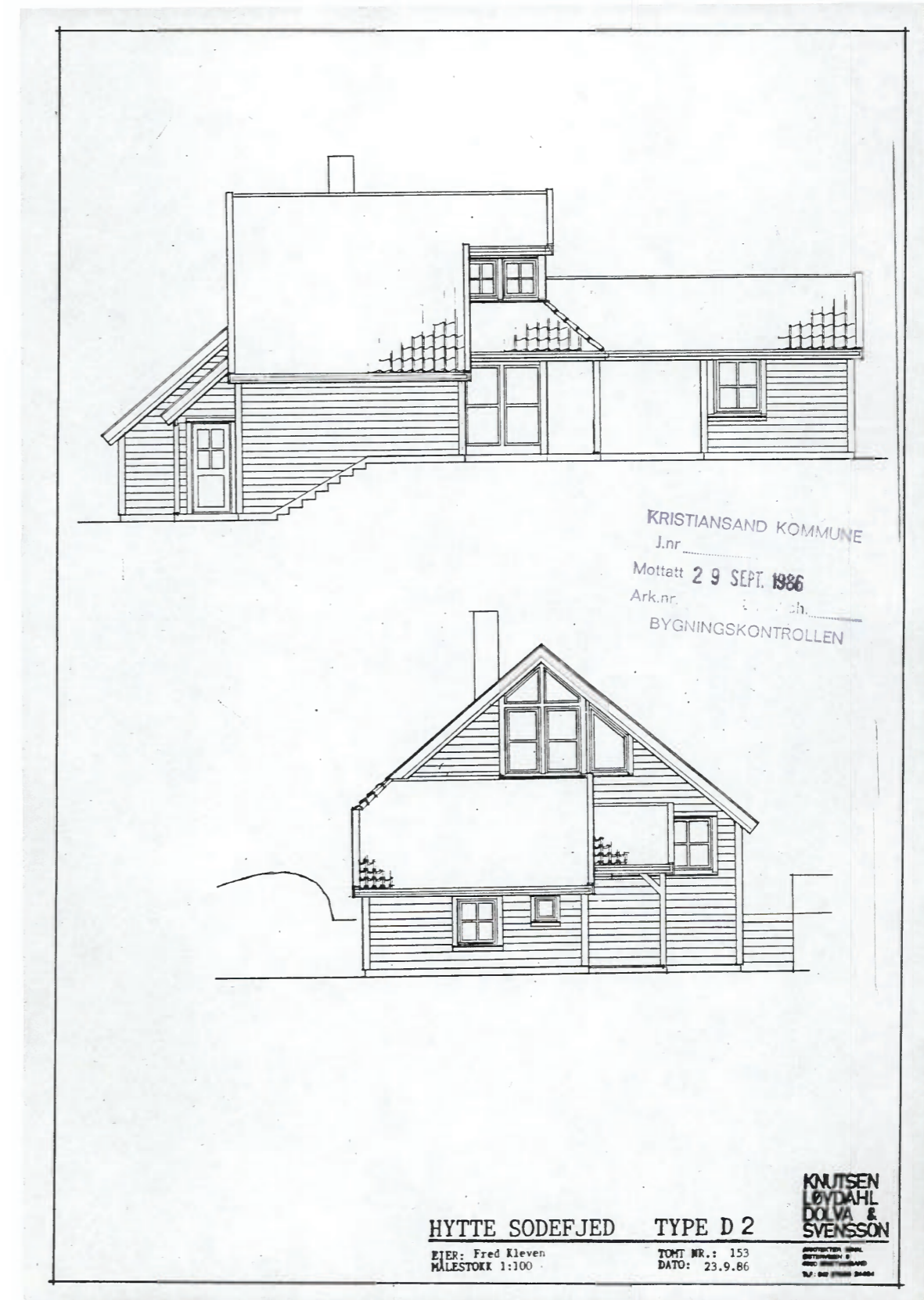
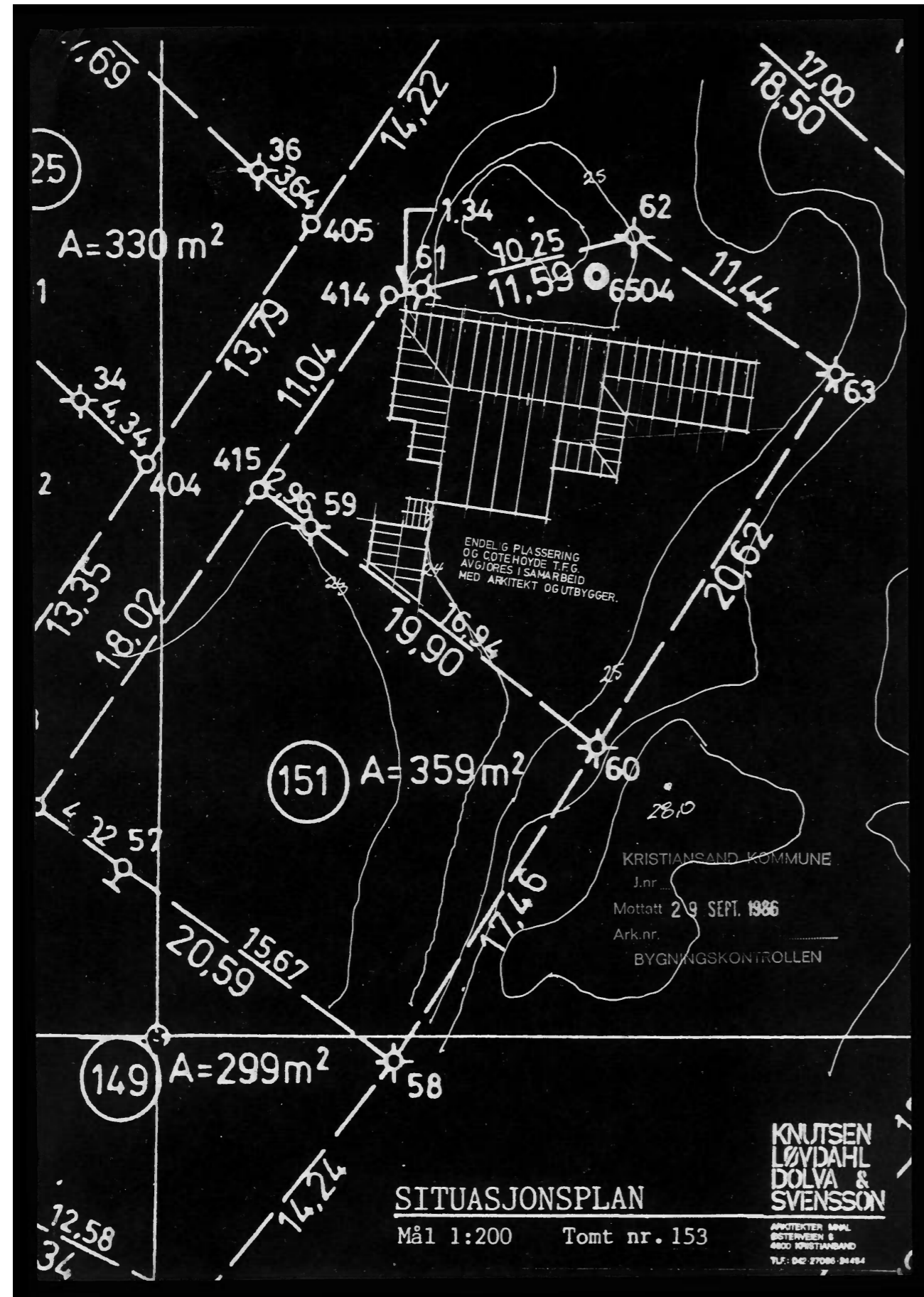
Gebyr kr. 867.- bes innbetalt på regning nr.....39514.....

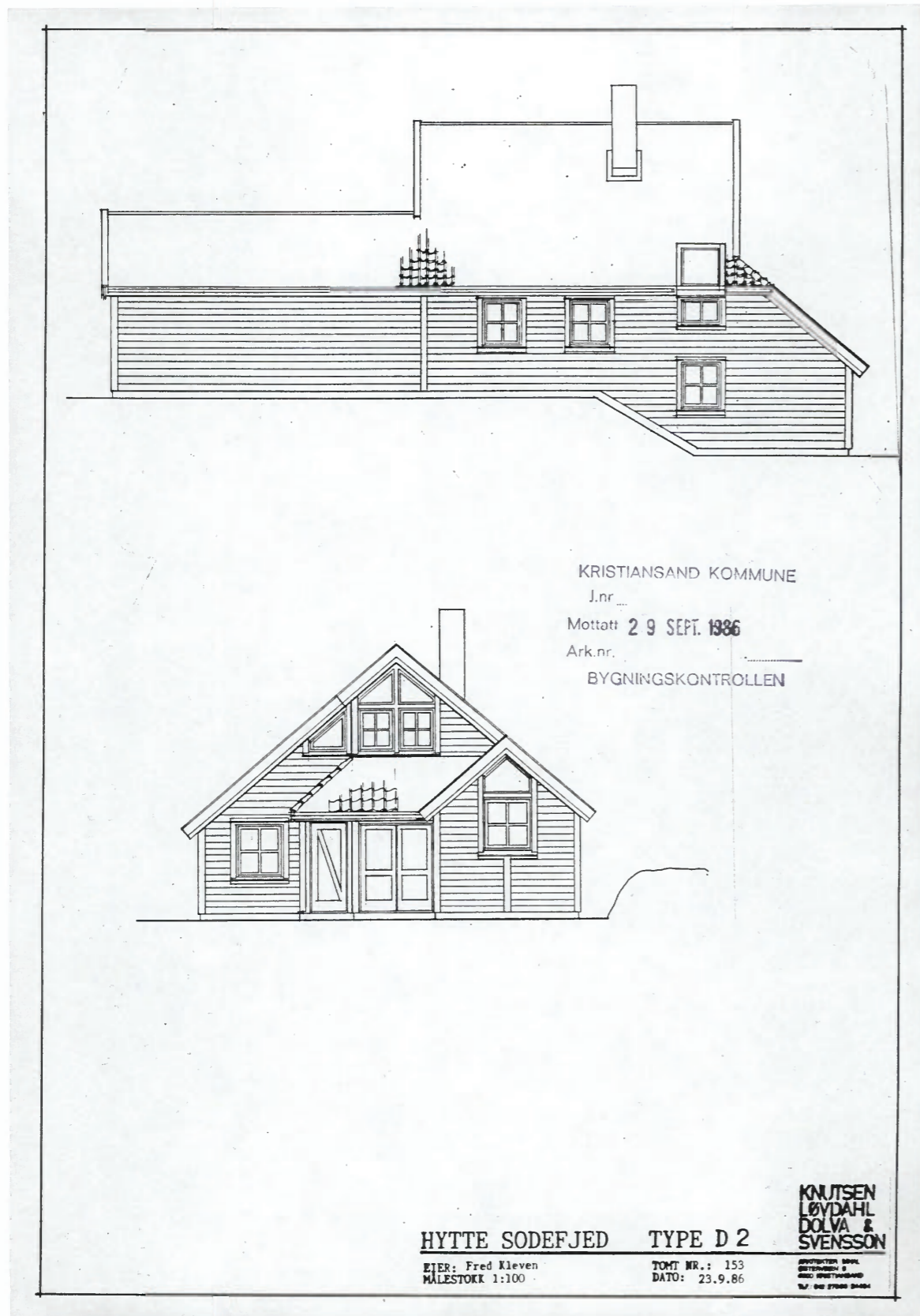
Bygningskontrollen skal varsles for kontroll før bygningen tas i bruk.

  
A. Ersdal

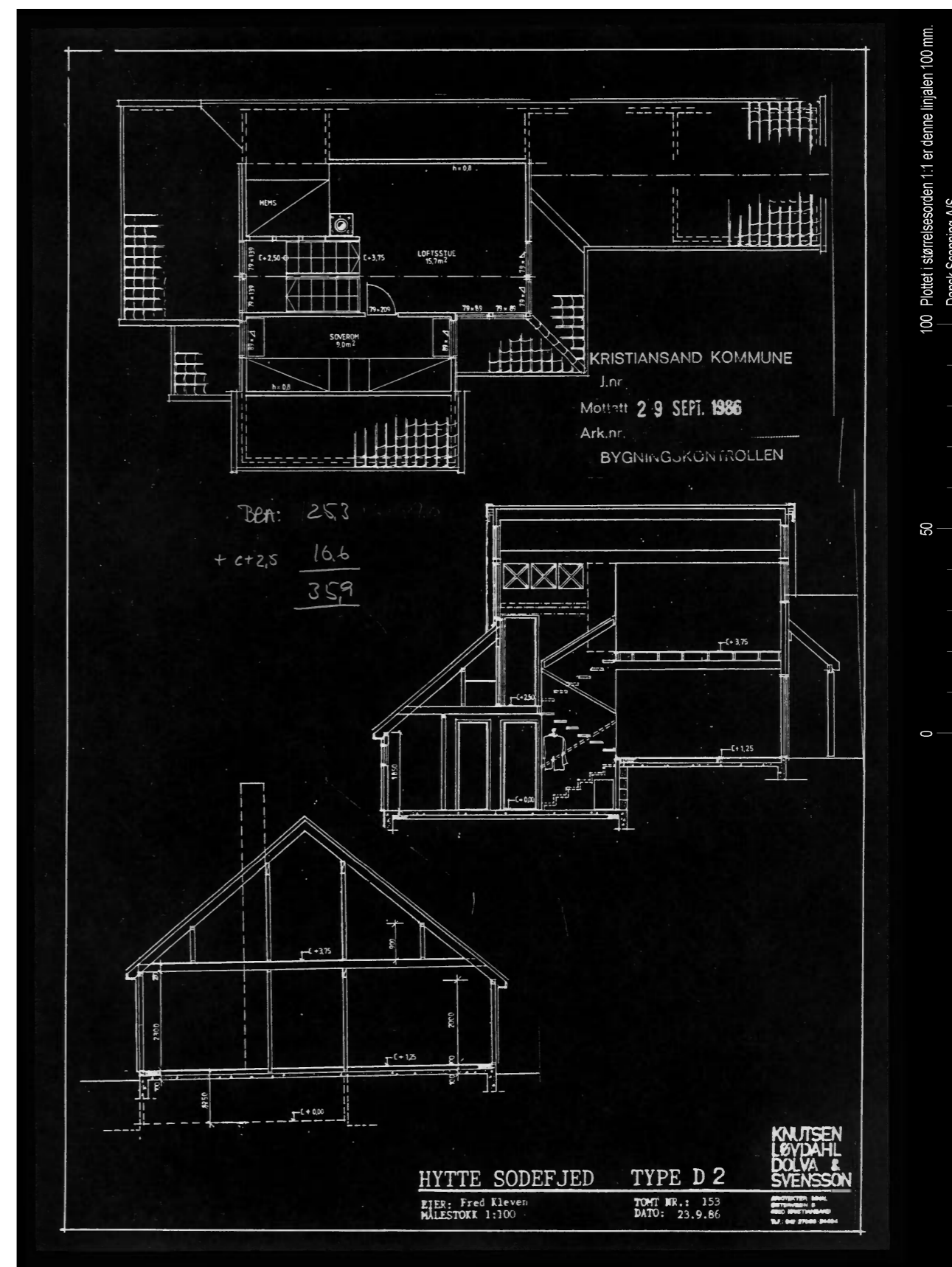
  
H. Valdal

Gjenpart: ingeniørvesenet v/Kvåle  
 Fred Kleven, Nygårdsgrt. 21, 1482 Nittedal, m/regning

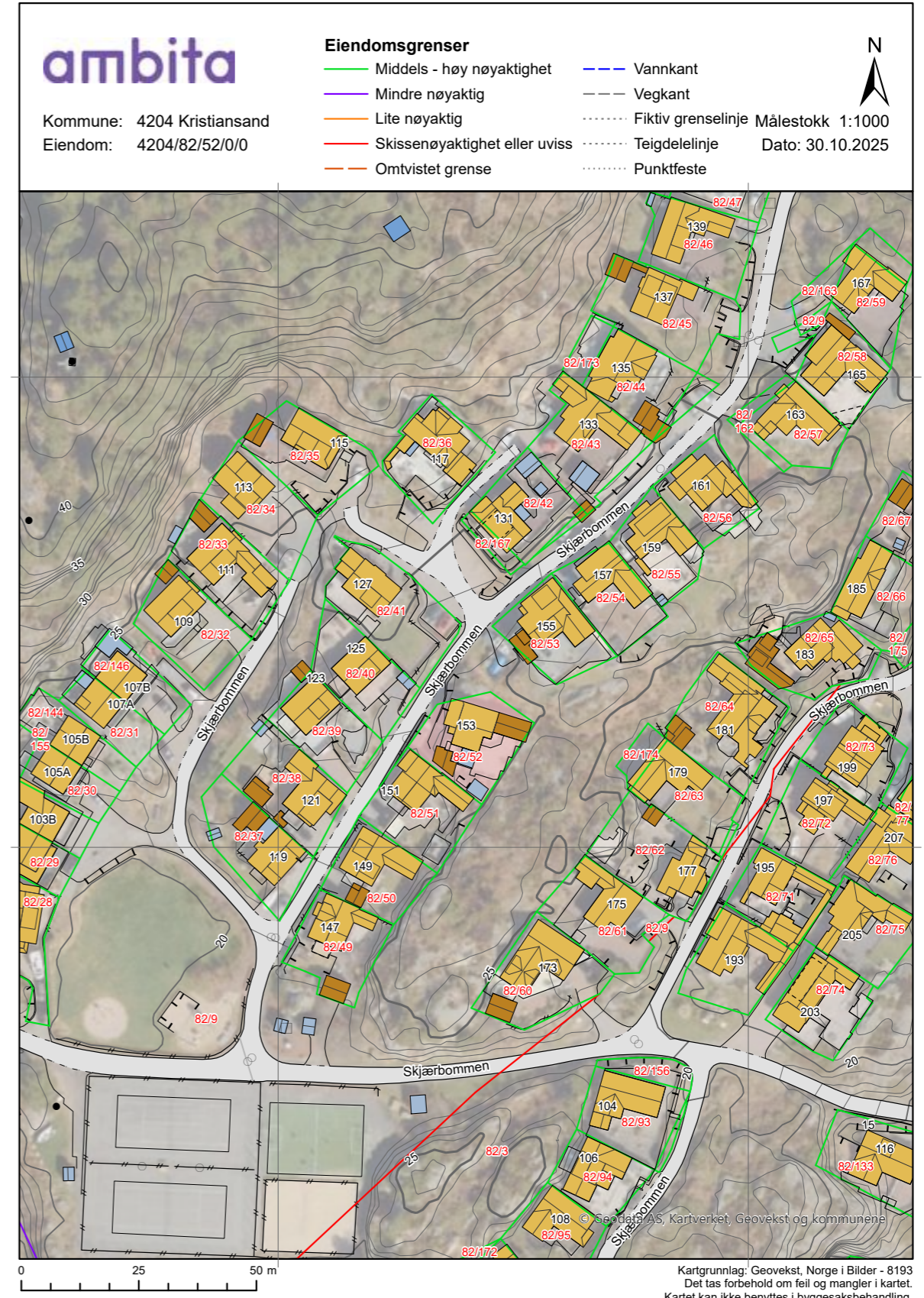
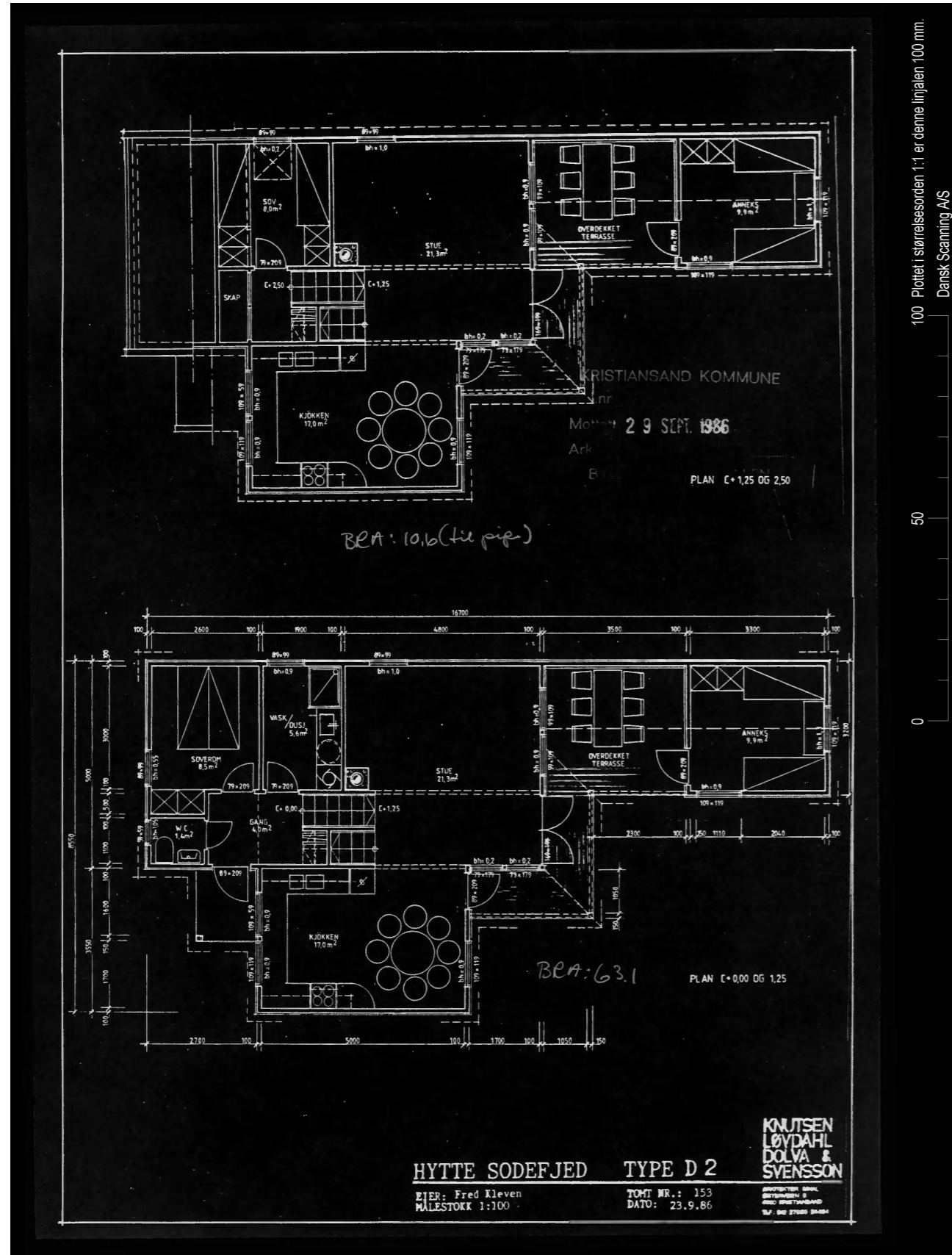


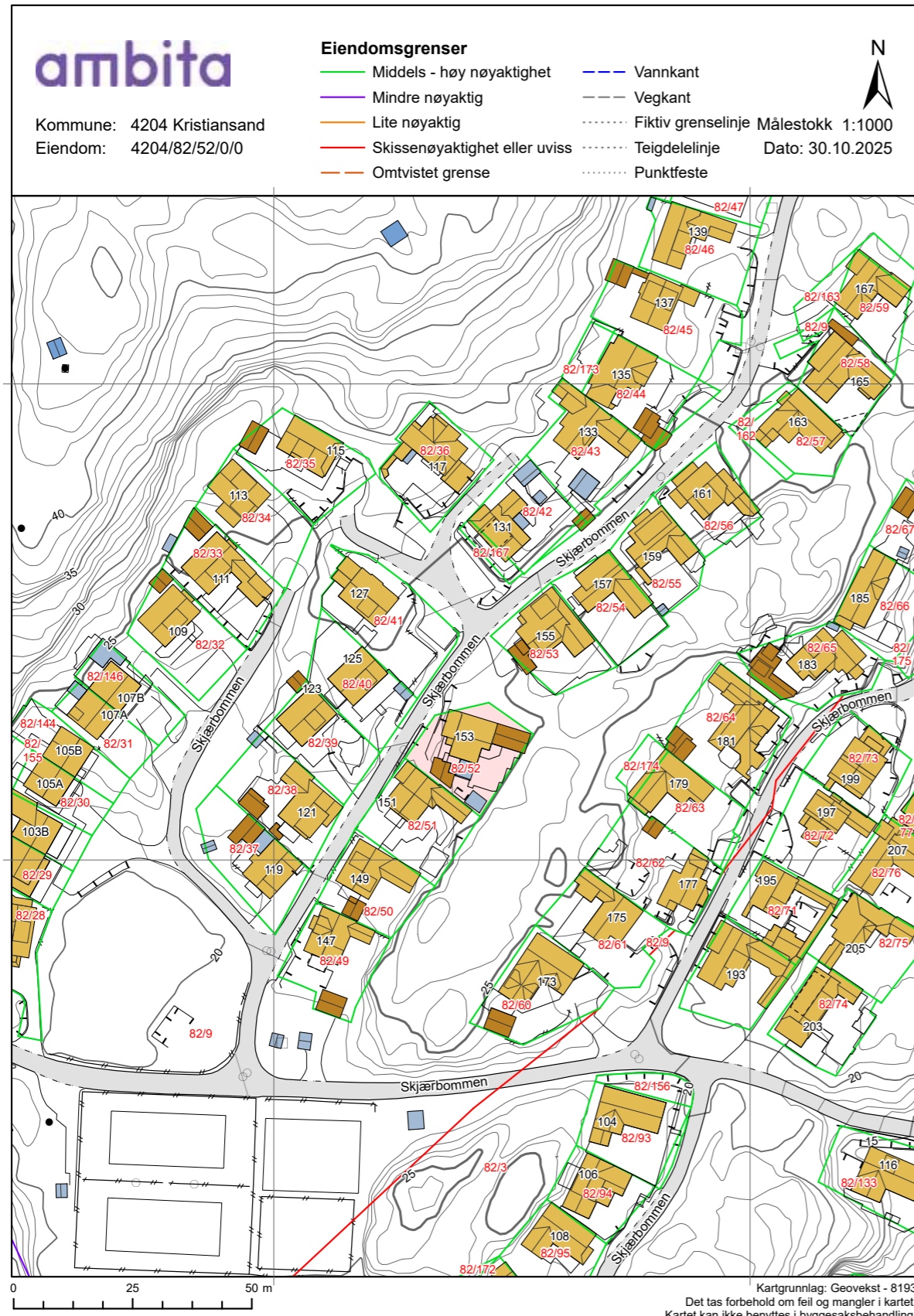


100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



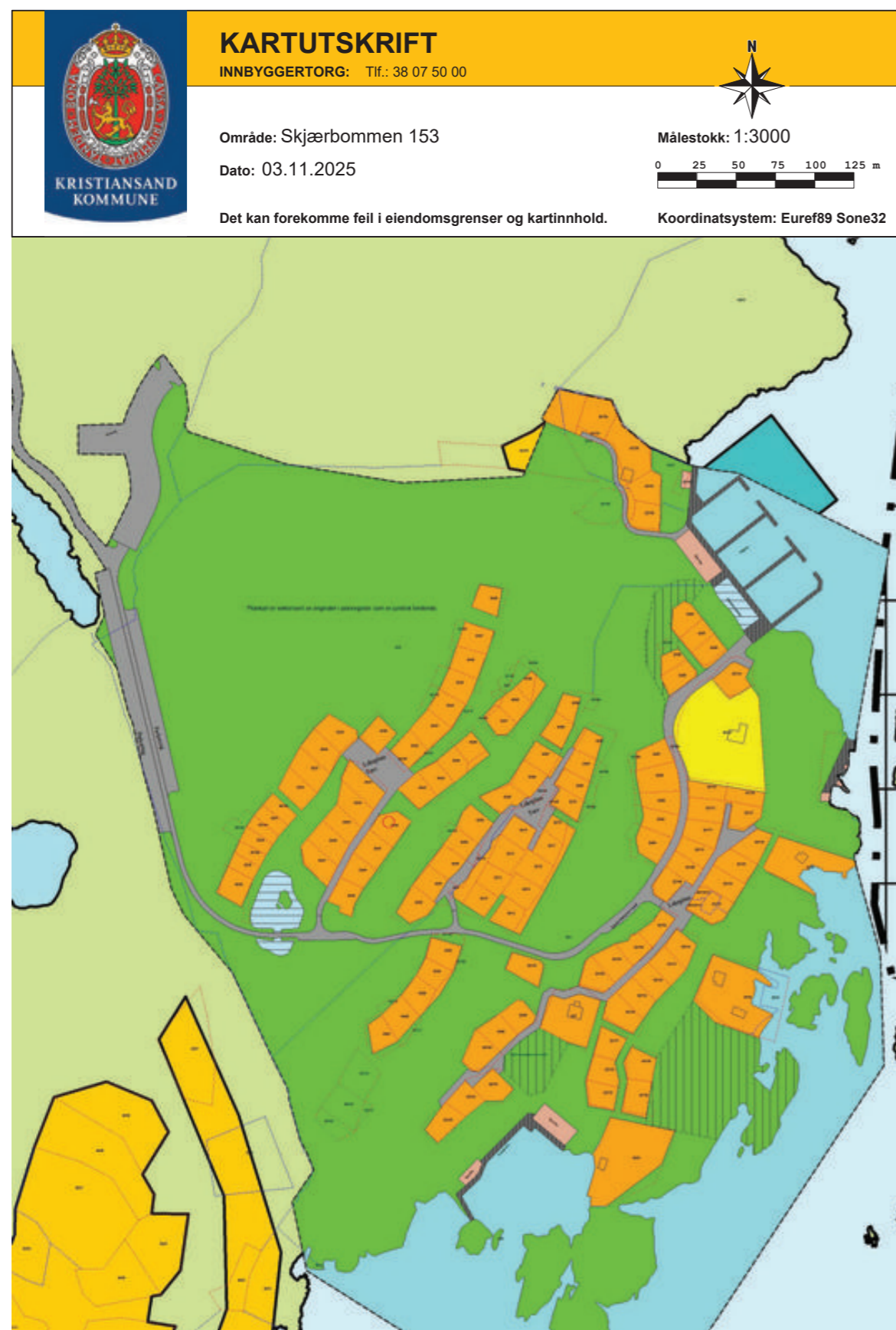
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS





**Tegnforklaring**

- Adresspunkt
  - Kulturminne - punkt
  - Naturvernområde - punkt
  - Kulturminne - flate
  - Naturvernområde - flate
  - Bygningslinjer
  - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
  - Anlegg
  - Veglinje
  - Sti
  - Traktorveg
  - Bekk/kanal/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning terreng
  - Hjelpkurve
  - Dybdekurve
- Valgt eiendom
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Fritids-/sesongbosted
  - Bygning, annen kjent type
  - Bygning uten matrikkelinformasjon
  - Parkeringsområde
  - VegGåendeOgSyklende
  - Trafikkøy
  - VegKjørende
  - Vassflater
  - Bre
  - AndreTiltak
  - BygningTiltak, endring
  - BygningTiltak, nybygg
  - BygningTiltak, riving
  - SamferdselTiltak
  - Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



PLAN NR. 440

GNR. 82, BNR. 3 M.FL., SODEFJED  
 Stadfestet av Miljøverndepartementet 28.06.1985

§ 1.

I området skal oppføres hytter.

Et bestående hus, gnr.82 bnr.3, tillates brukt til bolig.  
 (1 enhet).

Som angitt i planen kan det oppføres sjøboder, garderobebygg,  
 og kiosk/butikk.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres som tun-/gruppebebyggelse som vist  
 på planen, og med slik avstand mellom bygningene som vist på planen.

Opp til fire hytter kan bygges sammen med gjerder og boder.

Hytter og boder innen en slik gruppe på 4 enheter kan ligge  
 nærmere enn 8 meter fra hverandre.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel varierende fra  
 30 til 40 grader.

Bygningene kan oppføres i 1 etasje med eventuell innredning  
 på loft etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

§ 3.

Bygningene i samme byggeflukt eller gruppe skal ha en harmonisk  
 utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal god-  
 kjennes av bygningsrådet.

Takmaterialet skal være tegl- eller betongstein.

Den enkelte hytte skal fundamenteres på sammenhengende grunn-

mur av betong eller pusset murverk.

Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer, gjerder, belegging av plasser, må godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

På hver tomt kan det oppføres en hytte.

På hver tomt kan det oppføres bod/boder som selvstendige bygninger.

Boder skal ikke være større enn 10 kvm. grunnflate. Boder skal ha pulttak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Gjerder og levegger kan ha høyde opp til 2 m.

§ 5.

Boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggforskriftene.

Vegger i hytter og boder som ligger i nabogrense kan ikke ha vinduer.

Plassering av boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hytte, selv om de ikke oppføres samtidig med denne.

Bebygget areal inkl. boder kan ikke overskride 85 kvm. for den enkelte tomt. Den enkelte hytte kan ikke overskride 70 kvm. grunnflate.

§ 6.

Fjerning av vegetasjon i friområdet tillates ikke.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg innen hytteområdet skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 7.

På gang- og sykkelvei kan syke-, brann-, flytte-, og renovasjonsbiler tillates.

§ 8.

Spesielle eksisterende steingjerder, rullesteinsområder og spesielle vegetasjonsområder er angitt i planen.

Innenfor disse områdene må ikke beplantning eller stein fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet.

Innenfor spesialområdet (bevaringsområdet for fornminner) er det en gravrøys, merket R på reguleringskartet. Gravrøysa er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4 og 6. Dette område må ikke endres på noe vis uten i samråd med bygningsrådet og antikvariske myndigheter.

§ 9.

Som oppgitt i planen skal det opparbeides ballfelt, lekeplasser, badedam og sandstrand.

§ 10.

Parkeringen opparbeides som fellesanlegg som vist på planen.

Det skal være 2 parkeringsplasser pr. hytte.

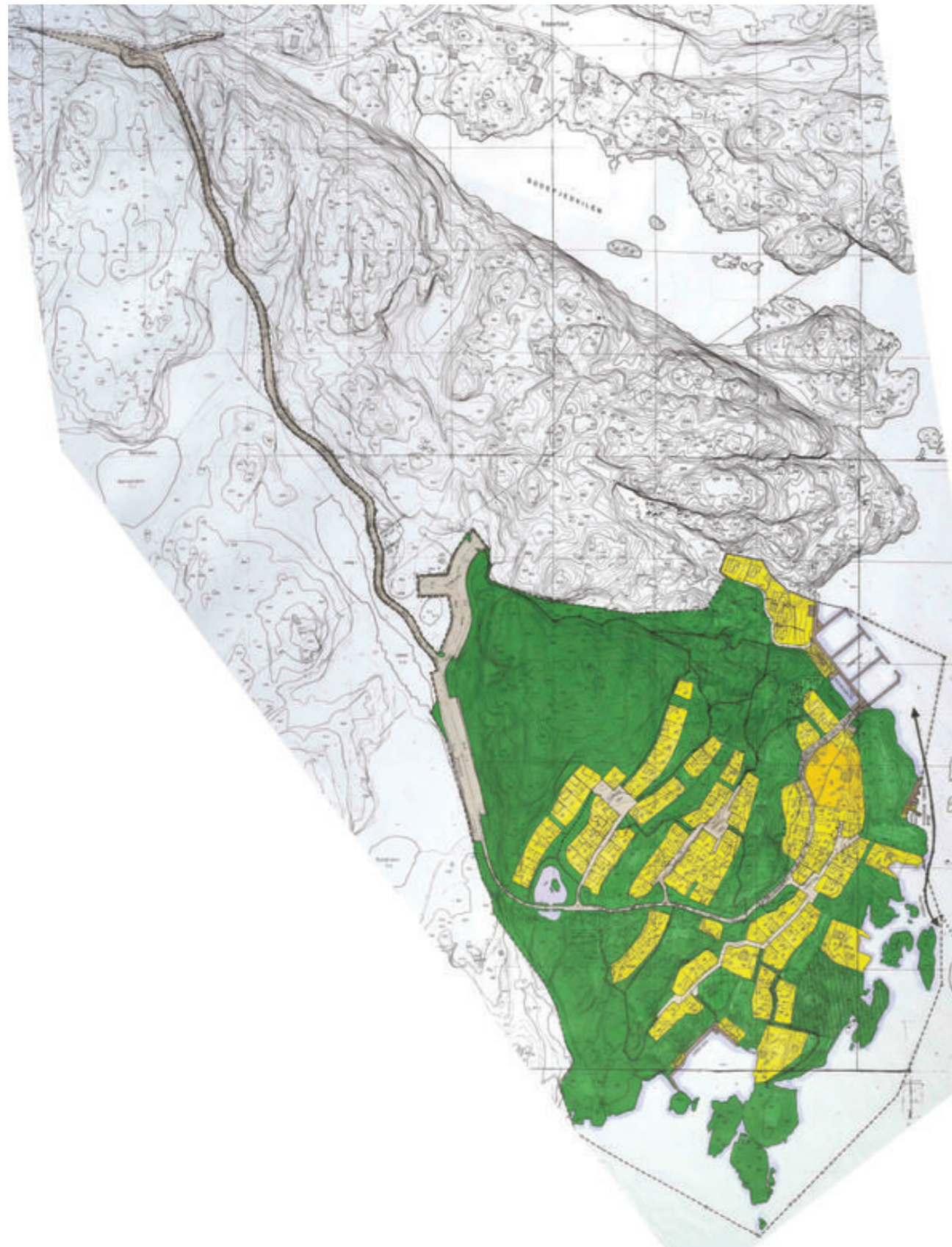
§ 11.

Båtplasser opparbeides som vist på planen.

Det skal være 1 båtplass pr. hytte.

Miljøverndepartementet

# ambita



## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 52 i 4204 KRISTIANSAND kommune  
 Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 08.05.2026 kl. 12.16  
 Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 08.05.2026 kl. 12.14

### Adresse(r):

Gateadresse: Skjærbommen 153  
 Gatenr: 20075  
 Kommune: KRISTIANSAND  
 Postkrets: 4639 KRISTIANSAND S

### HJEMMELOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/5099-1/200 03.01.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 3 200 000  
 Omsetningstype: Annet  
**KLEVEN GURO**  
 FØDT: 14.03.1973 IDEELL: 1/2  
**OSVOLL KURT HARALD**  
 FØDT: 11.04.1966 IDEELL: 1/2

#### Andel i realsameie:

990157-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
 DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 3 IDEELL: 1/112

990158-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
 DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 9 IDEELL: 1/112

990159-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
 DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 24 IDEELL: 1/112

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

#### Heftelser i eiendomsrett:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:16 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:14  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 52 i 4204 KRISTIANSAND kommune

2022/58495-1/200 17.01.2022 10:12 **PANTEDOKUMENT**  
 Beløp: NOK 2 000 000  
 Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
 ORG.NR: 988 738 387  
 Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET  
 ORG.NR: 920 426 530  
 ELEKTRONISK INNSENDT

#### GRUNNDATA

1986/11352-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 82  
 BNR: 9

2020/1200-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
 Tidligere:  
 KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 52

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:16 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:14  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 2

**ambita**

#### Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 82, Bruksnummer 24 i 4204 KRISTIANSAND kommune**  
 Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 04.09.2025 kl. 22.20  
 Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 04.09.2025 kl. 22.12

**Adresse(r):**  
 Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

990159-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 7 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 28 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 29 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 30 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 31 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 32 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 33 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 34 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 35 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 36 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 37 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 38 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 39 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 40 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 41 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 42 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 43 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 44 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 45 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 46 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 47 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 48 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 49 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 50 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 51 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 52 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 53 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 54 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 55 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 56 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 57 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 58 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 59 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 60 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 61 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 62 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 63 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 64 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 65 IDEELL: 1/112

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2025 22:20 - Sist oppdatert 04.09.2025 22:12  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 4

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 24 i 4204 KRISTIANSAND kommune

KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 66 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 67 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 68 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 69 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 70 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 71 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 72 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 73 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 74 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 75 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 76 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 77 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 78 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 79 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 80 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 81 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 82 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 83 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 84 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 85 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 86 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 87 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 88 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 89 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 90 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 91 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 92 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 93 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 94 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 95 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 96 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 97 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 98 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 99 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 100 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 101 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 102 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 103 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 104 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 105 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 106 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 107 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 108 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 109 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 110 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 111 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 112 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 113 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 114 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 115 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 116 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 117 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 118 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 119 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 120 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 121 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 122 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 123 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL:  
1/224  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 123 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL:  
1/224  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 124 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 125 IDEELL: 1/112

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2025 22:20 - Sist oppdatert 04.09.2025 22:12  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Sollii, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 4

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 24 i 4204 KRISTIANSAND kommune

KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 127 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 128 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 129 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 130 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 131 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 132 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 133 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 134 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 135 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 136 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 137 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 138 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 147 IDEELL: 1/112

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

#### Heftelser i eiendomsrett:

#### GRUNNDATA

1966/5842-1/93 20.09.1966	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 4
1989/10062-1/93 05.07.1989	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 135
1989/10063-1/93 05.07.1989	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 136
1989/15337-1/93 06.10.1989	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 143
2003/5923-1/93 14.04.2003	<b>GRENSEJUSTERING</b> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/5942-1/93 14.04.2003	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 170
2020/636684-1/200 01.01.2020 00:00	<b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b>  Tidligere: KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 24

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

#### Servitutter:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2025 22:20 - Sist oppdatert 04.09.2025 22:12  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Sollii, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 3 av 4

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 24 i 4204 KRISTIANSAND kommune

1967/419-1/93 20.01.1967 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 4

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



#### Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	08.05.2026 kl. 12.17
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	08.05.2026 kl. 12.17

#### Adresse(r):

Gateadresse: **Skjærbommen 273**  
Gatenr: **20075**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4639 KRISTIANSAND S**

#### HJEMMELOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

990158-1/93	<b>OPPRETTELSE AV REALSAMEIE</b>
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 7 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 28 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 29 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 30 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 31 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 32 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 33 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 34 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 35 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 36 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 37 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 38 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 39 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 40 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 41 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 42 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 43 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 44 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 45 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 46 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 47 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 48 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 49 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 50 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 51 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 52 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 53 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 54 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 55 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 56 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 57 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 58 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 59 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 60 IDEELL: 1/112
	KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 61 IDEELL: 1/112

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 04.09.2025 22:20 - Sist oppdatert 04.09.2025 22:12  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 4

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 62 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 63 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 64 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 65 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 66 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 67 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 68 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 69 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 70 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 71 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 72 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 73 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 74 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 75 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 76 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 77 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 78 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 79 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 80 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 81 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 82 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 83 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 84 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 85 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 86 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 87 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 88 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 89 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 90 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 91 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 92 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 93 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 94 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 95 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 96 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 97 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 98 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 99 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 100 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 101 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 102 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 103 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 104 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 105 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 106 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 107 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 108 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 109 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 110 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 111 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 112 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 113 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 114 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 115 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 116 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 117 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 118 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 119 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 120 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 121 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 122 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 123 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL:  
 1/224

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 123 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL:  
 1/224  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 124 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 125 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 127 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 128 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 129 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 130 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 131 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 132 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 133 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 134 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 135 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 136 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 137 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 138 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 147 IDEELL: 1/112

**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutten tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1985/18526-1/93 20.11.1985 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5  
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/7451-4/93 15.05.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/11861-1/93 08.08.1989 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
 Bestemmelse om garasje/parkering  
 Rettighetshaver  
 Parseller som skilles ut fra bnr.24  
 Med flere bestemmelser  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**GRUNNDATA**

1955/501623-1/93 16.06.1955 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 82  
 BNR: 2

1986/10332-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
 BNR: 46

1986/10333-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
 BNR: 48

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 3 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

1986/10334-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 57

1986/10335-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 58

1986/10336-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 59

1986/10337-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 64

1986/10338-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 65

1986/10339-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 66

1986/10340-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 67

1986/10341-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 68

1986/10342-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 69

1986/11330-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 28

1986/11331-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 29

1986/11332-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 30

1986/11333-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 31

1986/11334-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 32

1986/11335-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 33

1986/11336-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

BNR: 34

1986/11337-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 35

1986/11338-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 36

1986/11339-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 37

1986/11340-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 38

1986/11341-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 39

1986/11342-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 40

1986/11343-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 41

1986/11344-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 42

1986/11345-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 43

1986/11346-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 44

1986/11347-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 45

1986/11348-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 47

1986/11349-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 49

1986/11350-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 50

1986/11351-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 51

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 5 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

1986/11352-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 52  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 62

1986/11353-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 53

1986/11354-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 54

1986/11355-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 55

1986/11356-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 56

1986/11357-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 60

1986/11358-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 61

1986/11360-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 63

1989/10061-1/93 05.07.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 134

1989/10064-1/93 05.07.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 137  
D.e. er også utskilt fra bnr.24

1989/10065-1/93 05.07.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 138

1989/15336-1/93 06.10.1989 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1001 GNR: 82  
BNR: 142

1992/5226-1/93 05.05.1992 **SAMMENSLÅING**  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 142

1992/9250-1/93 24.08.1992 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9252-1/93 24.08.1992 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/9253-2/93 24.08.1992 **GRENSEJUSTERING**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 6 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/9376-1/93 06.07.1993 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/12037-1/93 09.08.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1001 GNR: 82  
BNR: 150

2001/2254-1/93 09.02.2001 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 155

2001/2695-1/93 16.02.2001 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5901-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5904-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5905-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5906-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5907-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5909-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5912-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5914-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5916-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5919-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5920-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5926-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5927-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1001 GNR: 82  
BNR: 158

2003/5927-2/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5928-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 7 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

2003/5933-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1001 GNR: 82  
BNR: 160

2003/5935-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 161

2003/5937-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 162

2003/5938-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 163

2003/5939-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1001 GNR: 82  
BNR: 164

2004/11812-1/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11822-1/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11827-1/93 28.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 167

2004/11885-1/93 28.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 174

2004/11885-2/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/12277-1/93 02.07.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 173

2004/13620-1/93 26.07.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/16738-1/93 13.09.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/9824-1/93 13.06.2005 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1278333-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 9

**EIENDOMMENS RETTIGHETER****Servitutter:**

1985/18526-2/93 20.11.1985 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5  
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 8 av 9

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 9 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Bestemmelse om garasje/parkering  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/7450-1/93 15.05.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5  
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:17 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:17  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 9 av 9



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune  
 Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 08.05.2026 kl. 12.20  
 Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 08.05.2026 kl. 12.19

Adresse(r):  
 Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

990157-1/93                    **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 7 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 28 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 29 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 30 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 31 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 32 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 33 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 34 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 35 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 36 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 37 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 38 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 39 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 40 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 41 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 42 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 43 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 44 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 45 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 46 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 47 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 48 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 49 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 50 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 51 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 52 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 53 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 54 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 55 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 56 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 57 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 58 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 59 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 60 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 61 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 62 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 63 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 64 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 65 IDEELL: 1/112

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 66 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 67 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 68 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 69 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 70 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 71 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 72 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 73 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 74 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 75 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 76 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 77 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 78 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 79 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 80 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 81 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 82 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 83 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 84 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 85 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 86 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 87 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 88 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 89 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 90 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 91 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 92 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 93 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 94 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 95 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 96 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 97 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 98 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 99 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 100 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 101 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 102 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 103 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 104 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 105 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 106 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 107 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 108 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 109 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 110 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 111 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 112 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 113 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 114 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 115 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 116 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 117 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 118 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 119 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 120 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 121 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 122 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 123 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1/224  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 123 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1/224  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 124 IDEELL: 1/112  
 KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 125 IDEELL: 1/112

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 127 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 128 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 129 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 130 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 131 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 132 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 133 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 134 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 135 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 136 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 137 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 138 IDEELL: 1/112  
KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 147 IDEELL: 1/112

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1866/900114-1/93 04.09.1866 **UTSKIFTING**

1904/904360-1/93 29.10.1904 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 7  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om veg

1965/181-4/93 11.01.1965 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 22  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

1985/18526-1/93 20.11.1985 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/7451-4/93 15.05.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/11861-1/93 08.08.1989 **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Rettighetshaver  
Parseller som skilles ut fra bnr.24  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/19488-1/93 16.12.1996 **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 19  
Med flere bestemmelser

2002/21724-1/93 04.12.2002 **JORDSKIFTE**  
SAK NR. 28/1999 - 10.00 - SODEFJED

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 3 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### GRUNNDATA

904331-1/93 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**  
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM  
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1904/900052-1/93 29.10.1904 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 7

1962/4450-1/93 13.09.1962 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 18

1963/3938-1/93 05.08.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 19

1964/7610-1/93 09.12.1964 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 22

1986/10343-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 74

1986/10344-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 75

1986/10345-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 76

1986/10346-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 77

1986/10347-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 78

1986/10348-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 79

1986/10349-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 80

1986/10351-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 81  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 86

1986/10352-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 92

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 4 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

1986/10353-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 94

1986/10354-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 95

1986/10355-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 96

1986/10356-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 97

1986/10357-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 98

1986/10358-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 101

1986/10359-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 103

1986/10360-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 108

1986/10361-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 113

1986/10362-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 114

1986/10363-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 120

1986/10364-1/93 02.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 128

1986/11361-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 70

1986/11362-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 71

1986/11363-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 72

1986/11364-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 5 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

BNR: 73

1986/11365-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 82

1986/11366-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 83

1986/11367-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 84

1986/11368-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 85

1986/11369-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 87

1986/11370-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 88

1986/11371-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 89

1986/11372-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 90

1986/11373-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 91

1986/11374-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 99

1986/11375-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 100

1986/11376-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 102

1986/11377-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 104

1986/11378-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 105

1986/11379-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 106

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 6 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

1986/11380-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 107

1986/11381-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 109

1986/11382-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 110

1986/11383-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 111

1986/11384-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 112

1986/11385-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 115

1986/11386-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 116

1986/11387-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 117

1986/11388-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 118

1986/11389-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 119

1986/11390-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 121

1986/11391-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 122

1986/11392-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 123

1986/11393-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 124

1986/11394-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 125

1986/11395-1/93 22.07.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 7 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

BNR: 127

1986/18568-1/93 25.11.1986 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 93

1987/9851-1/93 14.07.1987 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 129

1987/9852-1/93 14.07.1987 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 130

1988/1879-1/93 04.02.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 131

1988/1880-1/93 04.02.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 132

1988/1881-1/93 04.02.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 133

1990/7104-1/93 22.05.1990 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/11837-1/93 07.09.1990 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/14804-1/93 23.12.1992 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 147

1993/860-1/93 22.01.1993 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/1858-1/93 12.02.1993 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/9810-2/93 13.07.1993 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/9114-1/93 20.05.1994 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/14899-1/93 27.09.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 149

1997/1323-1/93 24.01.1997 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1325-1/93 24.01.1997 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1331-1/93 24.01.1997 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1332-1/93 24.01.1997 **GRENSEJUSTERING**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 8 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/19158-1/93 18.12.1998 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/10763-1/93 30.06.2000 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/10765-1/93 30.06.2000 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/13730-1/93 18.08.2000 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/13733-1/93 18.08.2000 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/19578-1/93 17.11.2000 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5908-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5910-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5911-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5913-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5915-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5916-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5917-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5918-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5919-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5921-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5922-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5924-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5925-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5929-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 9 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

2003/5930-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 156

2003/5931-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5932-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 157

2003/5934-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5936-1/93 14.04.2003 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/5940-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 165

2003/5941-1/93 14.04.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 169

2004/11816-1/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11817-1/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11819-1/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11820-1/93 28.06.2004 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/11826-1/93 28.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 166

2004/11829-1/93 28.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 168

2004/11838-1/93 28.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 172

2004/11842-1/93 28.06.2004 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 82  
BNR: 175

2005/9827-1/93 13.06.2005 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/9830-1/93 13.06.2005 **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1317434-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 1001 GNR: 82 BNR: 3

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 10 av 11

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 3 i 4204 KRISTIANSAND kommune

### EIENDOMMENS RETTIGHETER


#### Servitutter:

1985/18526-2/93 20.11.1985	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6 Bestemmelse om garasje/parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/7450-1/93 15.05.1986	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 5 Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 82 BNR: 6 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE


For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



### Energiattest



Adresse <b>Skjærbommen 153, 4639 KRISTIANSAND S</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291008</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>8910154</b>
Gårdsnummer <b>82</b>	Bruksnummer <b>52</b>
Seksjonsnummer <b>-</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



#### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

#### Boliginformasjon

Byggeår <b>1987</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>97,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>88,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

#### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**237,47 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>202,19 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>18 708 kWh</b>
---------------------------------------------------	-------------------------------------------

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2026 12:20 - Sist oppdatert 08.05.2026 12:19  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 11 av 11

# Tilstandsrapport

📍 Skjærbommen 153, 4639  
KRISTIANSAND S

🏠 KRISTIANSAND kommune

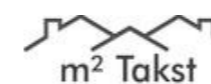
# gnr. 82, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>

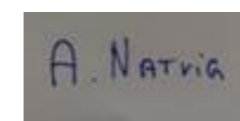


Befaringsdato: 06.11.2025    Rapportdato: 14.05.2026    Oppdragsnr.: 13333-4878    Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DI1500

Foretak: M2 Takst AS



Rapportansvarlig



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



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.  
**SKJÆRBOMMEN 153**

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 straffansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



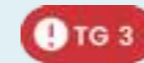
#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

## Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1988, dagens eier har eid siden 2022. Etablert populært hyttefelt med mange gode felles kvaliteter. Innholdsrik planløsning. Hytten oppleves usjenert med romslige uteområder.

Noe mmoderniseringer enkelte ytterdører, varmtvannsbereder, kjøkken mm utført, men det meste er ellers fra byggeår. Det er påpekt merknader utfra alder, byggekrav og stedvis ufagmessig utførelse. Videre vedlikehold/moderniseringer påregnes.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

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

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

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

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Hytten ligger værutsatt til og er stedvis etterslep vedlikehold, som kan medføre økt vedlikehold og kortere levetid.

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

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

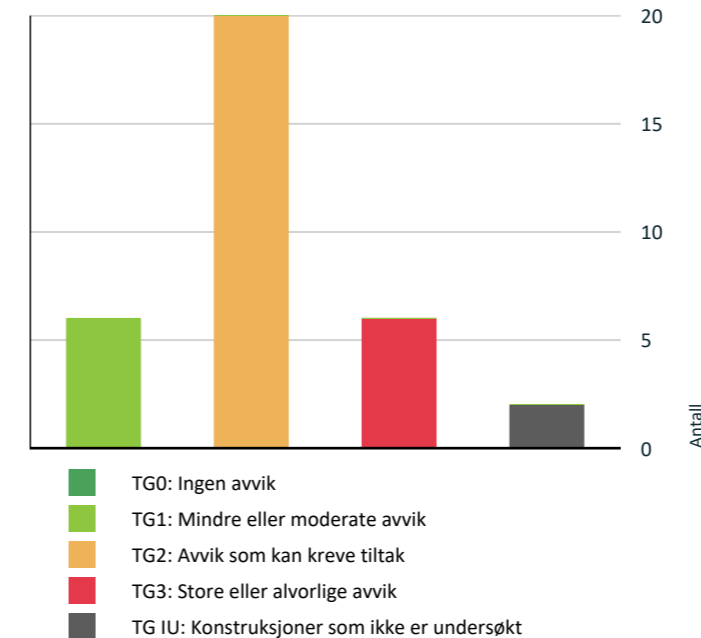
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjellerbod ikke på tegning.

Utv bod, badstue, hagestue mm er ikke på tegninger og trolig ikke søkt.

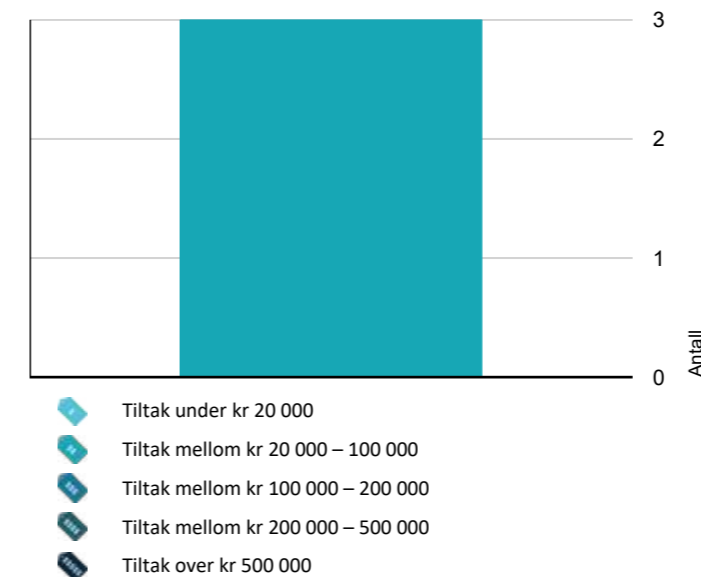
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Boder/takoverbygg hagestue [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

🔴 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
🔴 Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Eiers fritidsbolig

### UTVENDIG

#### 🔴 TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Undertak sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Yttertekkning av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 🔴 TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Pipe/luftelyre med beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av tagjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

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

Vannbord og vindski av tre.

#### Vurdering av avvik:

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

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Noe stedvis enklere avsluttet belistninger vinduer hvor det ikke er etablert skråstilt vannbord, og litt skjevhet belistning. Enkelte vannbord er ikke felt inn i kledning som medfører risiko for fukt ned bak vannbord mot vindu.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere. Man bør gå over belistninger og vannbord og etablere disse fagmessig og med fug overgang vegg/bord mm.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ikke skråstilt vannbord.



Ingen snøfangere.



Ingen snøfangere.

#### 🔴 TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Mindre deler av kledning i front er nyere årgang, ellers er det meste av kledning fra byggeår. Kledning ligger stedvis nedtil terreng/vekster som medfører en økt fukt påkjenning og som kan medføre risiko for avvik. Det er stedvis alder og værslitasje på kledning og den trenger generelt en god vask og vurdere maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger iht behov.



Vekst.



Trenger en vask.

### TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert luftespalte av raftepapp. Lite kontrollmulighet siden det meste av skråtak er kledd igjen, men utført observasjon i knekott. Stedvis litt heng i papp/isolasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere noe vedlikehold med å feste raftepapp slik at det fungerer som en OK luftespalte og deretter feste isolasjon.

### TG2 Vinduer

#### Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende årgang. I loftstue er vinduer fra 2022, ellers byggeår oppe. Mulig punktert isolerglass på et av soverom, dette er vanskelig å se pga klima, kan også finnes andre steder. Vinduer byggeår ellers nedover med unntak av fra 2022 i anneks.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/videre modernisering påregnes.

### TG2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.  
- skyvedører loftstue, tredør med isolerglass, nyere årgang. Funksjon OK.  
- balkongdør spisestue, tredør med isolerglass, fra byggeår. Sperret.  
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, nyere. Funksjon OK.  
- inngangsdør, tredør med isolerglass, fra byggeår. Tar litt i karm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende årgang. Inngangsdør tar i karm, vurdere noe justering. Balkongdør spisestue sperret igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/videre modernisering på sikt.

### TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebord nede, alder og værslitasje og noe sig/skjevhet ca der enkelte bord er byttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger ansees naturlig.

## Tilstandsrapport



Skjevhet/sig.



Slitt treverk.

### TG2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Steintrapp ved inngang og tretrapp til øvre terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steintrapp har håndløper begge sider i deler av trappen, anbefales begge sider. Noe ujevne steinflater. Tretrapp til "takterrasse", håndløper en side, skjevhet i trinn. Anbefales håndløper begge sider.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales håndløper begge sider.



Skjevhet

### TG3 Bodertakoverbygg hagestue

#### Beskrivelse

Gjelder kun de tilleggsbygg mot nabo 151.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Byggene fremstår generelt med varierende utførelse og stand, stedvis ufagmessig. På bod er det støpt såle/gulv. Her er det noe dårlig komprimert masse men støpt kant for å holde masser under etter befaring. Dører av tre, spesielt den ene sitter i karm og har noe fuktsvelling. Innvendig er lite kontrollert pga lagrede gjenstander. Skiferstein mellom bygg er noe stedvis enkelte avsluttet. Hagestue/boder, ikke kontrollert bakside på deler av det pga tilgang, men fremstår ufagmessig på avslutning vegger, karmen mm. Med mer ufagmessig og enklere utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må vurderes ytterligere og vurdere utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ufagmessig

## INNVENDIG

### TG2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Overflater er varierende men det er stedvis merker mm etter tidens tann og bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd må forventes og er normalt.

### 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.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

### 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 2 Radon

### Beskrivelse

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

### Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:  
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I bod rom kjeller så er det synlig noe mørkere fuktmerker nederst på trepanel. Noe rå lukt i rommet. Eier har etablert vifte for utlufting. Fuktmerker tilsier at det kan være skjult fukt og råte i treverk som ikke er synlig. Det anbefales å ha åpne murvegger der istedenfor.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse. Vurdere å fjerne treverk og kun ha murvegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 3 Innvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Hovedsaklig håndløper begge sider som er OK. Men ingen ned til kjeller, derav tg3.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/vedlikehold.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malt strie på vegger og trepanel tak. Noe bruksmerker.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk lik dagens standard. Flislegging fremstår noe enklere, spesielt i overgang gulv og vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk under kabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Rommet fungerer fint ved normalt bruk siden det er kabinett, men ved evt lekkasje eller mye vannsøl så er det risiko for spredning av vann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett modernisere rommet til dagens løsninger, evt overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, innredning og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

## 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## 1 ETASJE > BAD

## TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig fordi det er høydeforskjell på rommene så evt hulltaking vil være midt på baderomsvegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Malt parkettgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate, noe nyere. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Fliser på gulv og malt strie vegger. Wc og baderomsvask. Lufting vindu.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt strie vegger, noe utseendemessige avvik. Plate bak wc, trolig fordi det tidligere var annen type wc og der er merker bak. Lufting vindu, norskstandard gir tg2 når det ikke er vifte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere moderniserng.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i bad.

### Vurdering av avvik:

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

Litt svetting fra stoppekran ifølge eier.

### 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 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i baderom og fra 2023. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig 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 soverom nede.

### Spørsmål til eier

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

### Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

## Tilstandsrapport



### TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Trolig eldre.

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Eldre, anbefales byttet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Liten tilgang for kontroll av dreneringsløsninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Les punkt rom under terreng. Om bod rom kun har murvegger så ansees det ikke kritisk å utbedre drenering fordi evt fukt medfører lite skade innvendig annet enn fukt som kan luftes ut.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Murt/støpt grunnmur. Lite flater synlig men ikke observert åpenbare avvik der lett synlig.

### TG 11 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

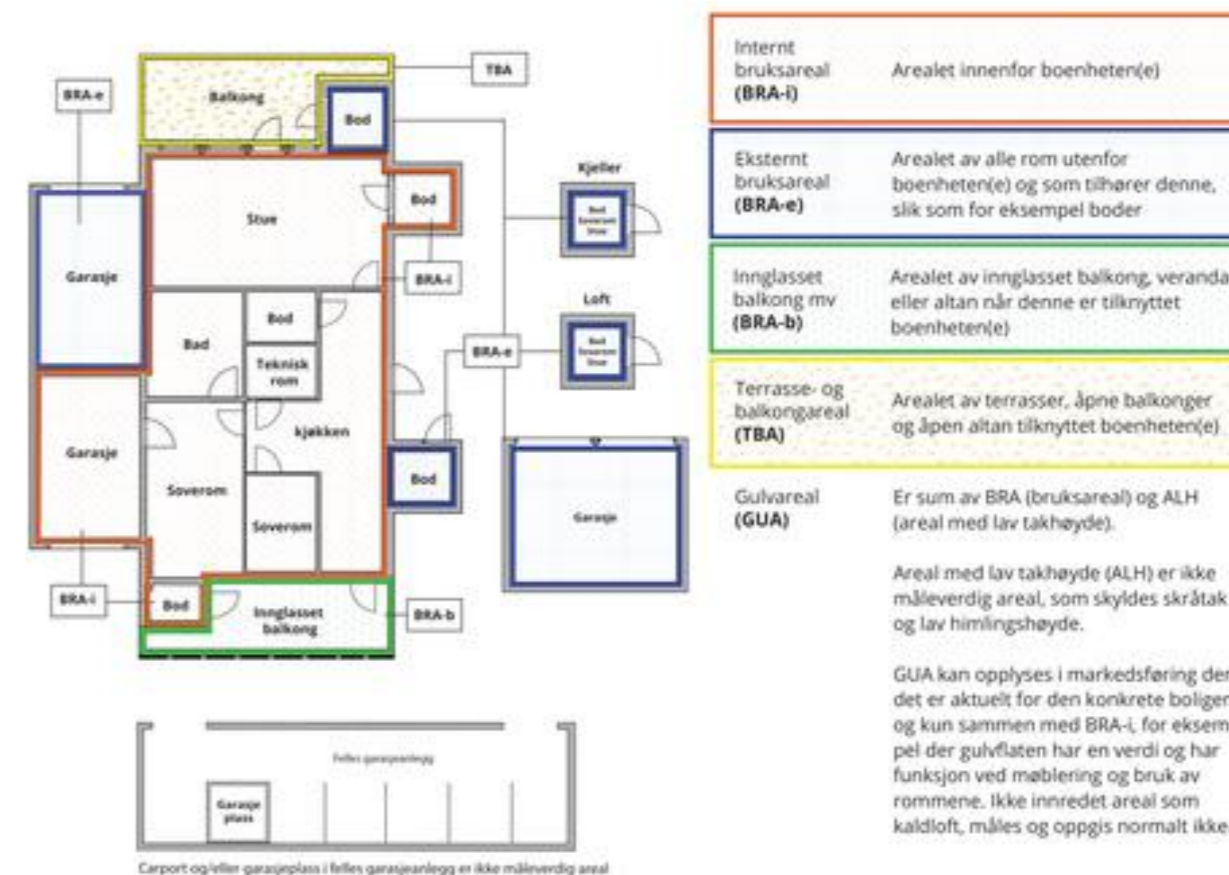
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



### Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	9			9			9
1 etasje	63	9		72			72
2 etasje	16			16		13	29
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>9</b>				<b>13</b>	<b>110</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1 etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, stue/kjøkken	Anneks/soverom, anneks/soverom	
2 etasje	Soverom, soverom 2, loftstue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mye skråvegger og vinkler på hytten som gjør at det kan finnes mindre areal avvik. Det ene soverom oppe er ikke måleverdig pga lav takhøyde. Utv bod/badstue mm ikke medtatt areal, ca 5 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Kjellerbod ikke på tegning.  
Utv bod, badstue, hagestue mm er ikke på tegninger og trolig ikke søkt.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Byttet enkelte vindu og ytterdører mm, ikke fremlagt dokumentasjon.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Fritidsbolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	88	9

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

**Dato** 06.11.2025  
**Til stede** Andreas Natvig  
**Rolle** Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	82	52		0	359.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Skjærbommen 153

#### Hjemmelshaver

Kleven Guro, Osvoll Kurt Harald

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	
4	14.05.2026	
5	14.05.2026	

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 bygningssakkyndige 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.

#### PREISERINGER

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 dampsperrer 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 branntekniske 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.

#### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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](#)

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Rapport er basert på befaring november 2025, endringer kan forekomme frem til sommer 2026.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.



SØRLANDSIDYLL



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

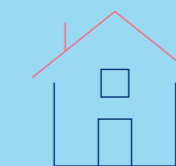
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Skjærbommen 153, 4639 KRISTIANSAND S. Gnr. 82, bnr. 52, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260004  
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Asbjørn Svaland**

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

[asbjorn@proaktiv.no](mailto:asbjorn@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Kristiansand**

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, [kristiansand@proaktiv.no](mailto:kristiansand@proaktiv.no)