

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Felleskostn.: Kr 570,-
Selger: Karsten Karstensen

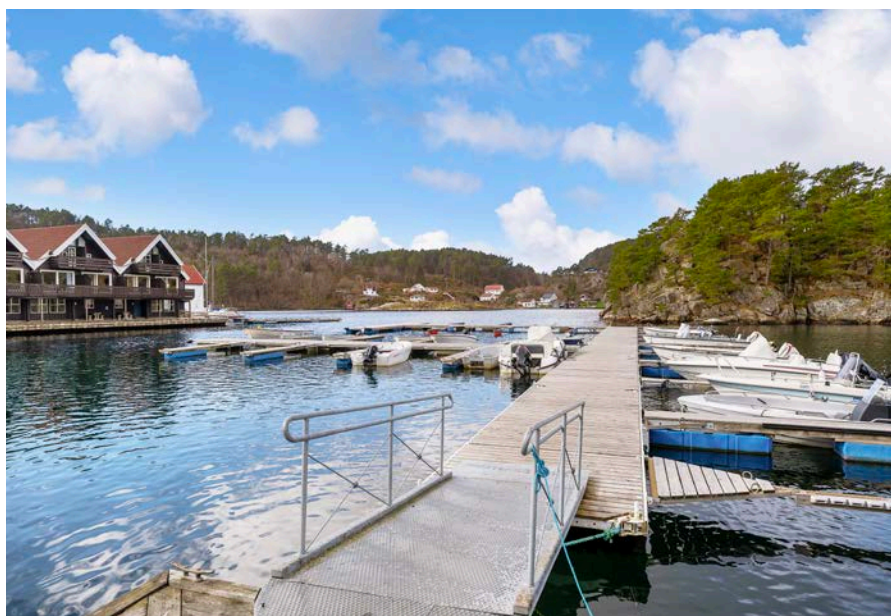
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 77/81 kvm
Tomtstr.: 70.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 437, bnr. 298
Gnr. 437, bnr. 298
Snr. 34
Oppdragsnr.: 1411260084

Sjønær 3-roms med god standard - God standard - 2 romslige soverom - Parkeringsplass

Boligen holder en gjennomgående god standard og er utstyrt med flere flotte detaljer, alt samlet på ett plan. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse som gir gode solforhold, med praktisk skyvedør.

Stuen oppleves romslig og luftig, med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. Alle oppholdsrom har dimmbare downlights i taket. Veggene er malt i lyse toner, og gulvene er belagt med hvitoljet eikeparkett, med unntak av entré, bad og vaskerom som er flislagt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 40 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Entré, 2 soverom, bad, tekniske rom og stue/kjøkken.

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

70.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har tinglyst tilleggsdel utenfor terrassen.

Beliggenhet

Idyllisk og maritim beliggenhet på Trysnes vest i Søgne mellom Kristiansand og Mandal. Her er det lagt opp til å nyte sommeren til det fulle. Ta båten ut i Søgneskjærgården for en holmetur, og kast fiskesnøret underveis. Trysnes Marina har båtutleie, båtopplag, kioskvarer, selskapslokaler, tennisbane, ballbane og restaurant sommerstid. Flotte turområder som Hummerviga og Rivenes i nærheten. Velkommen til Sørlandet!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har PVC hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Leiligheten er oppført med støpt plate.
- Innvendig har leiligheten dører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall i dusjen med oppkant mot ørvige deler av rommet.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt i boden.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har boligen garasje/øvrige tilleggsbygninger?

- Felles garasje

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Reparasjon i lagerhall i underetasje.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fastpris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, 2 soverom, bad, tekniske rom og stue/kjøkken.

Utvendig bod

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet før inngåelse av bud.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger tinglyst bod og parkeringsplass i kjeller. Parkeringsplassen er tinglyst som egen matrikkel og medfølger salget.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 565 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 568 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 984 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

80/3800

Felleskostnader inkluderer

Sameiet er i diskusjon/konflikt med PK om fordeling av kostnader forbundet med reparasjoner i kjelleren. Utfallet av dette er ikke avklart.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 570

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har pt. ikke lån pr. mars 2026.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1

Organisasjonsnummer

920 845 134

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1 består av 12 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner.

Sameiet inngår som en del av et større anlegg (Trysnes Marina), hvor det blant annet drives båtopplag, restaurant/pub med uteservering.

Når det gjelder utbedringsarbeider er det vedtatt at de skal iverksettes, men løsning, omfang, kostnader inkl. fordeling av disse er ikke avklart. Det pågår utbedringer knyttet til dette. jf. styreleder mars 2026.

Regnskap/budsjett

Sameiet har ikke lån pt.

Vedtekter/husordensregler

Den enkelte seksjonseier som leier båtplass disponerer den tildelte båtplass i samsvar med kontrakt om slik leie. Sameiet /Trysnes Marina AS ved sameiets styre vil sørge for innkreving av årlig avgift fra seksjonseier til å dekke nødvendige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til båtplassen. Leie av båtplassene kan ikke overdras til andre utenfor sameiet.

§ 19 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Den enkelte sameier og/eller sameiet ved styret er kjent med at marinaen er under utvikling og plikter på forlangende å medvirke med signatur på nabovarsel ved videreutvikling av naboeiendommene/marinaen i samsvar med reguleringsplan (er).

Den enkelte sameier og/eller sameiet ved styret plikter å overholde eventuelle vedtekter/ordensregler for marinaen Utleie av seksjon: Ved utleie kan seksjonseier å benytte utleieselskap, Trysnes Marina AS eller selskap som dette utpeker. Alle sameiere skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Pk Entreprenør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 437, bruksnummer 298, seksjonsnummer 34 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 437, bruksnummer 298, seksjonsnummer 27 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/437/298/34:

02.03.2026 - Dokumentnr: 233667 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

07.04.2010 - Dokumentnr: 244579 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 34

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 80/3800

01.01.2020 - Dokumentnr: 711315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:37 Bnr:298 Snr:34

04.04.2016 - Dokumentnr: 292225 - Bestemmelse om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:211

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:330

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:335
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg over parkeringsdekke datert 27.06.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan for del av gnr. 37, bnr 2, Trysnes Søgne kommune.

Plan datert: 16.04.2007.

Reguleringsformål: Område for bolig/fritidsbolig/næring/parkering.

Leiligheten er idag registrert som fritidsleilighet, men kan ved melding om bruksendring til kommunen benyttes til bolig.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

0 Opplysninger fra forretningsfører, belastes selger, beløp ukjent

1 990 Styling

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

0 Eierskiftegebyr, belastes selger, beløp ukjent
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg kommunale opplysninger
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

27.03.2026



























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Trysnesveien 414 A, 4641 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 437, bnr. 298, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2821

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZJ8315

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har PVC hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten er oppført med støpt plate.
Innvendig har leiligheten dører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall i dusjen med oppkant mot øvrige deler av rommet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt i boden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

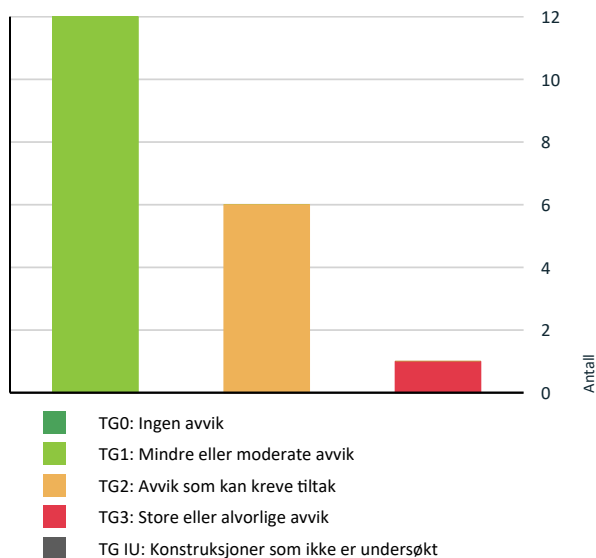
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

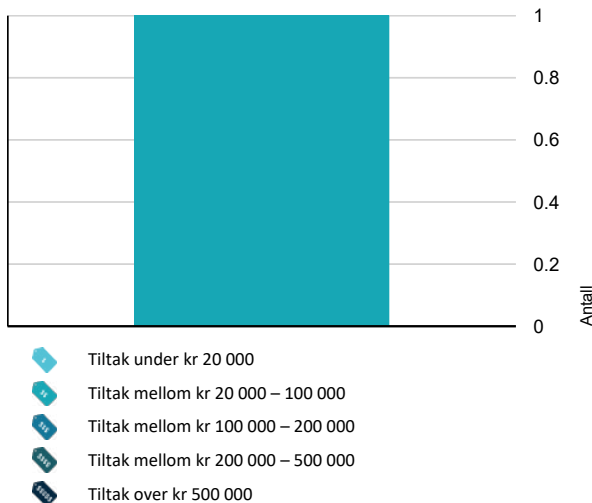
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 25.3.2026 Klokka 11.30

Det var sol og 6 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er oppført med støpt plate.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten dører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Lokalt fall i dusjen med oppkant mot øvrige deler av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

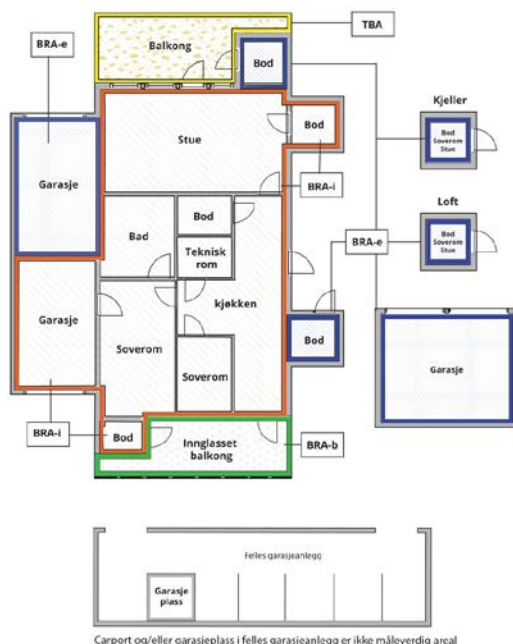
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77	4		81	40
SUM	77	4			40
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, entré, teknisk rom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Karsten Karstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	437	298		34	70.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Trysnesveien 414 A							
Hjemmelshaver							
Karstensen Karsten							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	20	Nei
Ordrebekreftelse	22.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	23.03.2026		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Fika Gruppen

Forotaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0167 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Jan Tor Hans Lunde</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Lysnesveien 4/4A</i>	Postnummer <i>4640</i>	Sted <i>Søgne</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2016</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Bøgge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Det er ikke ildsted/pipe!</i>
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

Side 7

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Felles garasje</i>
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort <i>Reparasjon i lagertall i under et q.</i>
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?		☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene.
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.				

Signatur

Solger 1: sted <i>Tungnesveien 414A</i>	Solger 1: dato <i>26/2 - 2026</i>	Solger 1: underskrift <i>Karsten Karsten</i>
Solger 2: sted	Solger 2: dato	Solger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmen. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggekre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, isolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på vei rett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller lignende.

Spørsmål 36

Eksempler kan være ved likehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Generelt

Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiener, solskjerming, hylor og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF).

Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr. inkl. enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligs salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.



Når starter og slutter forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.



Hvordan sier jeg opp forsikringen?

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtagelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtagelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseieendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereieendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseieendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

- utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat
- rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversett fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501043661

Kundenr. 4055426
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04055426500000214
Fakturabeløp NOK 2547,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	58,77	1/1	010125-310125		58,77	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	58,77	1/1	010225-280225		58,77	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	58,77	1/1	010325-310325		58,77	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	120,32	1/1	010125-310125		120,32	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	120,32	1/1	010225-280225		120,32	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	120,32	1/1	010325-310325		120,32	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1347500,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		677,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426

AvtaleGiroreferanse

04055426500000214



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

Grunnlag MVA høy sats: 1496,28, MVA: 374,07

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501043661
Kundenr.	4055426
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04055426500000214
Fakturabeløp NOK	2547,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	2173,28
MVA	374,07
Øreavrunding	-0,35
Å betale NOK	2547,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426 AvtaleGiroreferanse

04055426500000214



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501092816
Kundenr. 4055426
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04055426500000222
Fakturabeløp NOK 2578,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	58,77	1/1	010425-300425		58,77	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	58,77	1/1	010525-310525		58,77	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	58,77	1/1	010625-300625		58,77	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	120,32	1/1	010425-300425		120,32	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	120,32	1/1	010525-310525		120,32	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	120,32	1/1	010625-300625		120,32	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1347500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		677,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426

AvtaleGiroreferanse

04055426500000222



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501092816
Kundenr. 4055426
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04055426500000222
Fakturabeløp NOK 2578,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 501043661, periode 21.03.2025-25.		31,00
Rentesats 21.03.2025 - 25.04.2025 12,50% - NOK 31,00			
Netto			2204,28
MVA			374,07
Øreavrunding			-0,35
Å betale NOK			2578,00

Grunnlag MVA høy sats: 1496,28, MVA: 374,07

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426 AvtaleGiroreferanse

04055426500000222



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501142786
Kundenr. 4055426
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04055426500000230
Fakturabeløp NOK 2462,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,77	1/1	010725-310725		58,77	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,77	1/1	010825-310825		58,77	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,77	1/1	010925-300925		58,77	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	120,32	1/1	010725-310725		120,32	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	120,32	1/1	010825-310825		120,32	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	120,32	1/1	010925-300925		120,32	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1347500,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		677,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426

AvtaleGiroreferanse

04055426500000230



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501142786
Kundenr. 4055426
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04055426500000230
Fakturabeløp NOK 2462,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 501092816, periode 20.05.2025-23.		30,00	
	<i>Rentesats 20.05.2025 - 23.06.2025 12,50% - NOK 30,00</i>			
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G003392630, dato		35,00	
Grunnlag MVA middel sats: 1496,28, MVA: 224,46			Netto	2238,28
			MVA	224,46
			Øreavrunding	-0,74
			Å betale NOK	2462,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426 AvtaleGiroreferanse

04055426500000230



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501192065
Kundenr. 4055426
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04055426500000248
Fakturabeløp NOK 2397,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,77	1/1	011025-311025		58,77	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,77	1/1	011125-301125		58,77	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,77	1/1	011225-311225		58,77	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	120,32	1/1	011025-311025		120,32	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	120,32	1/1	011125-301125		120,32	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	120,32	1/1	011225-311225		120,32	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1347500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		677,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04055426 AvtaleGiroreferanse 04055426500000248



Kristiansand
kommune

KARSTENSEN KARSTEN
TRYSNESVEIEN 414 A
4641 SØGNE

Eiendom 437/298/0/34/6066 - TRYSNESVEIEN 414 A
Eier KARSTENSEN KARSTEN

Grunnlag MVA middel sats: 1496,28, MVA: 224,46

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501192065
Kundenr.	4055426
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	20.11.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04055426500000248
Fakturabeløp NOK	2397,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.25-31.12.25
--------	----	-------------------

Netto	2173,28
MVA	224,46
Øreavrunding	-0,74
Å betale NOK	2397,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04055426 AvtaleGiroreferanse

04055426500000248

Vår referanse:
1411260084

Vår saksbehandler:
Anniken Høiby

Telefon:
932 86 276

Vår dato:
26.03.2026

Megleropplysninger på Trysnesveien 414A - gnr. 437, bnr. 298, snr. 34 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Karsten Karstensen

Adresse
Trysnesveien 414 A, 4641 Søgne

Fødselsdato
08.05.1947

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Olav K. Kristiansen	40408610	ohh@em1sr.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	920 845 134		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 21017452 / 21100770				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		27
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Sameiet har p.t. ikke lån				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 590,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr Usikkert	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.108,-	Kontonummer for betaling: 3207,32,75961		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Se vedlegg

For Mangler data

Søgne, 7.7.03.2026

Sted, dato

A. Breuseth

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anniken.hoiby@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Anniken Høiby
Backoffice/Eiendomsmegler MNEF
anniken.hoiby@aktiv.no

Vedtekter

For Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge I

vedtatt i sameiemøte den 27/6-2020

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner (ESL) av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen gnr. 437 bnr. 298 i Kristiansand kommune.

Sameiets navn er: Trysnes Brygge I

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Disse vedtektene har til formål å sikre sameiernes felles interesser, ivaretagelse av fellesanlegg, forhold av nabomessig art, m.m.. Den skal gjelde som en avtale mellom sameierene til enhver tid, og kan ikke endres uten gyldig vedtak i sameiet.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 32 næringsseksjoner. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene og næringsseksjonene skal brukes i tråd med gjeldende reguleringsplan. Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 31.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonene må benyttes etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser og offentlige lover og pålegg.

Ingen sameier kan beplante eller sette opp fysisk avgrensing (gjerde, hekk, trær, el.) som hindrer eller reduserer utsikt for andre sameiere.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Boligseksjonenes særrett:

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- Innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

Næringsseksjonenes særrett:

Næringsseksjonene på bakkeplan og i andre etasje skal alene ha rett til å bruke:

- Fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene på bakkeplan og i andre etasje

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FELLESKOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Utgifter som utelukkende knyttes til den enkelte seksjon, skal henføres der.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av sameiet som sådan, dekkes av sameiet etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til forsikring, skadedyrkontroll, felles strøm og brensel, evt. styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, kontorkostnader, advokatbistand, m.v.

Utgifter som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder bl.a. felles alarmanlegg.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte seksjon, skal tilføres sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i sameiemøtet.

Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til innganger og inngangsdører til boligene, korridorer, trapper, og fellesrom i boligetasjene og andre arealer som utelukkende er beregnet for boligene. Videre skal utgifter til kabel-TV, kommunale avgifter og vaktmestertjenester dekkes av boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal alene dekke felleskostnader knyttet til fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen. I tillegg skal næringsseksjonen dekke kostnadene forbundet ved drift og vedlikehold av parkeringsplass beregnet på næringsseksjonens kunder.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesbygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Seksjonseiere i de respektive bygningene er ansvarlig for ytre vedlikehold av den bygning de tilhører (vegger, tak).

Styret skal påse at Trysnes Marina AS eller selskap som dette utpeker utfører utvendig drift, vedlikehold og fornyelser av seksjonene, fellesarealer og enerettsarealer iht. særskilt [*drifts-*] avtale mellom Sameiet og Trysnes Marina AS, eller selskap som dette utpeker. Driftsavtalen vil også omfatte drift av eksterne fellesarealer i anlegget.

§ 9 FELLESANLEGG – VEDLIKEHOLD OG UTBYGGING AV/PÅ FELLESOMRÅDER

Området rundt leilighetene og andre fellesanlegg, så som trapper, gjerde, med mer, er underlagt sameiets nærmere bestemmelser mht orden, fornyelse og vedlikehold. Når det gjelder utbygging av verandaer, le-vegger og boder, skal dette foregå på en for naboer og omgivelser skånsom måte.

All utbygging knyttet til boligseksjonene skal godkjennes av styret i sameiet, samt klareres med naboer/kommunen. I den sammenheng skal det tegnes en skisse som forelegges både styret og naboer som grenser til seksjonen. Styret skal gi tilbakemelding i løpet av 2 uker på søknader om utbygging. Innvendinger fra andre seksjonseiere skal forelegges styret innen 1 uke muntlig, og senest innen 14 dager skriftlig. I den grad det er påkrevd, skal det også sendes søknad til Kristiansand kommune.

Den enkelte sameier, ved sameiets styre har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser av fellesarealene. Dette omfatter blant annet plenklipping, snøbrøyting, mm. Sameiets styre skal inngå en særskilt avtale med Driftsselskapet (eller annet eksternt selskap), hvor Driftsselskapet skal stå for det praktiske arbeidet i den forbindelse mot et bestemt vederlag. Slik avtale skal inngås til markedsmessige betingelser og driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Sameiets styre fastsetter også ett årlig budsjett for kostnader til renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring med mer, som styret deretter fordeler på, og innkrever av, den enkelte seksjonseier gjennom en månedlig husleie.

Seksjonseier er innforstått med at seksjonen inngår i et felles konsept for Trysnes Marina AS med krav til ensartethet og en mest mulig enhetlig utforming og standard, blant annet når det gjelder, drift vedlikehold og rengjøring av fellesanleggene. Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at fellesarealets uteareal er i god og representativ stand ut ifra den forutsatte bruk.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser, skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

§ 10 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt ett varamedlem, hvor både boligseksjonene og næringsseksjonene er representert.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 37 første ledd siste punkt.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 13 SAMEIERMØTETS VEDTAK

På sameiermøtet stemmer seksjonene etter eierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene

- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 7

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Dog kan ikke næringsseksjonene stemme mot et forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan ikke boligseksjonene stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonen herunder åpningstider.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 15 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning, ESL § 40.

§ 16 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sameierne er kjent med og aksepterer at sameiet inngår som en del av et større anlegg (Trysnes Marina), hvor det blant annet drives båtopplag, restaurant/pub med uteservering. Sameierne er videre kjent med at virksomheten i anlegget til tider kan volde støy og andre ulemper som er forbundet med marinavirksomhet.

§ 18 PARKERING, BÅTPASS OG ANDRE RETTIGHETER

Samtlige seksjonseiere i sameiet har rett til å benytte seg av marinaens felles anlegg og fasiliteter.

Den enkelte seksjonseier som leier båtplass disponerer den tildelte båtplass i samsvar med kontrakt om slik leie. Sameiet /Trysnes Marina AS ved sameiets styre vil sørge for innkreving av årlig avgift fra seksjonseier til å dekke nødvendige drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til båtplassen. Leie av båtplassene kan ikke overdras til andre utenfor sameiet.

Den enkelte seksjonseier plikter å holde sin parkeringsplass ryddig til enhver tid.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder isolert overdragelse av garasje plasser i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen (salg av garasje plass uavhengig av/separat fra seksjonen), kan disse kun selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet, eller til Trysnes Marina AS. Den sameier som har lengst ansiennitet har forkjøpsrett, forutsatt at vedkommende sameier ikke allerede eier garasje plass, jf lov om løsningsrett av 9. desember 1994 nr. 64. Ved utleie av garasje plass hvor leietaker ikke er eier/leier av en boligseksjon, er leieforholdet betinget av styrets godkjenning.

Overdragelse og/eller bortleie av garasje plass skal av registreringshensyn og av hensyn til eventuell utøvelse av forkjøpsrett, skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 1 måned etter at salget av garasje plass ble meddelt sameiets styre og forretningsfører.

§ 19 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Den enkelte sameier og/eller sameiet ved styret er kjent med at marinaen er under utvikling og plikter på forlangende å medvirke med signatur på nabovarsel ved videreutvikling av naboeiendommene/marinaen i samsvar med reguleringsplan (er).

Den enkelte sameier og/eller sameiet ved styret plikter å overholde eventuelle vedtekter/ordensregler for marinaen

Utleie av seksjon: Ved utleie kan seksjonseier å benytte utleieselskap, Trysnes Marina AS eller selskap som dette utpeker.

Alle sameiere skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse.

Søgne den 27/6- 2020

*****✱*****

Styret i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge I

.....

.....

.....



Kristiansand
kommune

BYGGSUPPORT AS
Lumberveien 51U
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05585-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.06.2022

Trysnesveien 410A, 410B, 410C, 412A, 412B, 412C, 414A, 414B og 414C 437/298, vedtak ferdigattest for leilighetsbygg over parkeringsdekke

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 33
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 34
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 35
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 37
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 38
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 39
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 41
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 42
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 298 / 0 / 43
Tiltakshaver: Atle Berentsen
Ansvarlig søker: BYGGSUPPORT AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg over parkeringsdekke slik det er beskrevet i rammetillatelse av 15.10.2007, igangsettingstillatelsen datert 3.3.2008 og endringstillatelsen datert 13.8.2013 i tidligere sak nr. 2007/1693-25716/2013.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesak

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Ved søknad om ferdigattest mer enn 6 år etter igangsetting eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse kreves gebyr:
Behandlingsgebyr kr 5.000,- (varekode: 5093) må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Terje Axelsen
Saksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonskart
Tegninger - endringen
Tegninger bygg A - endret planløsning

Kopi til:
TRYSNES MARINA EIENDOM DA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

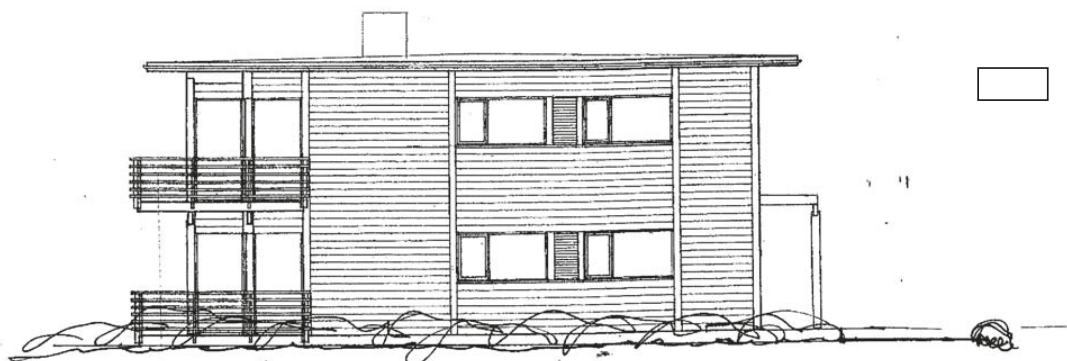
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

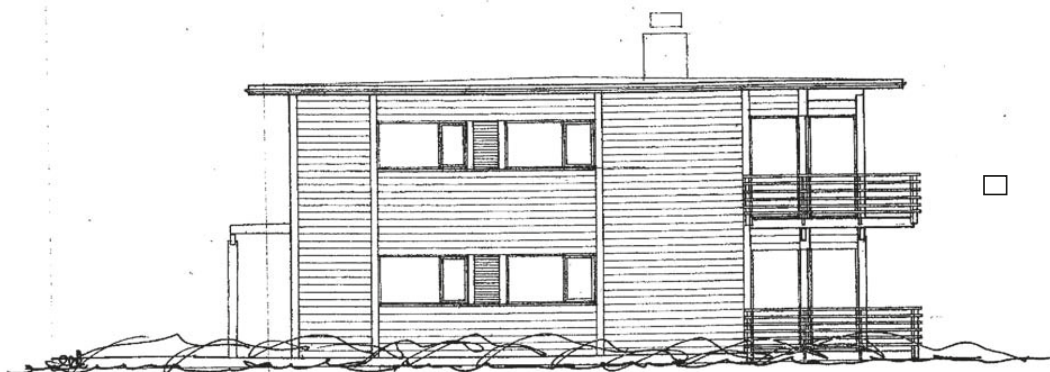
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



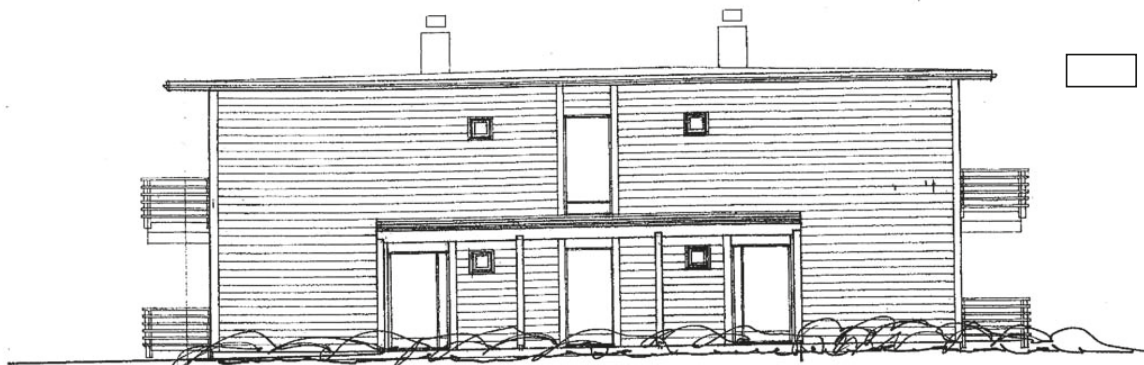
MOT SÖR, MÅL 1:50



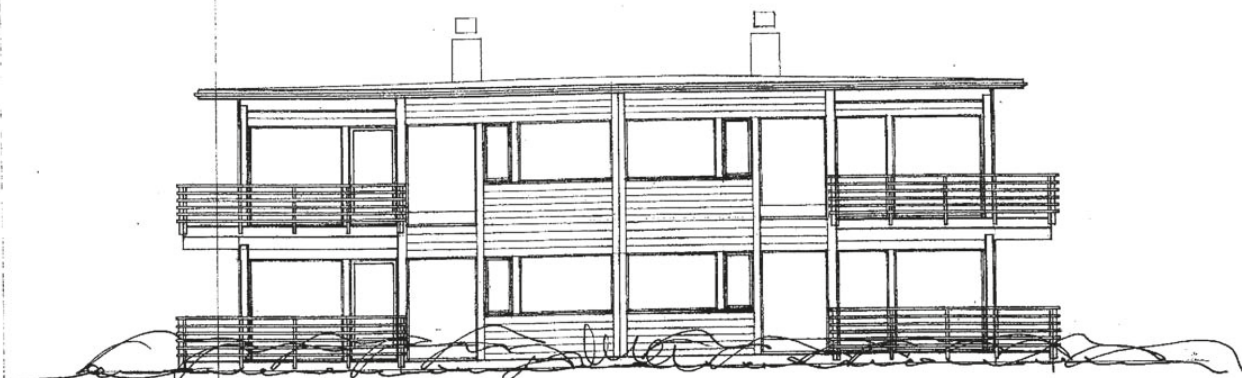
MOT NORD, MÅL 1:50

TRYSNES MAHINA: 37/2, K6
BYGG Å: FASADER, mål 1:50

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS 244 - 105 UC.07.07



MOT ÖST, MÅL 1:50



MOT VEST, MÅL 1:50

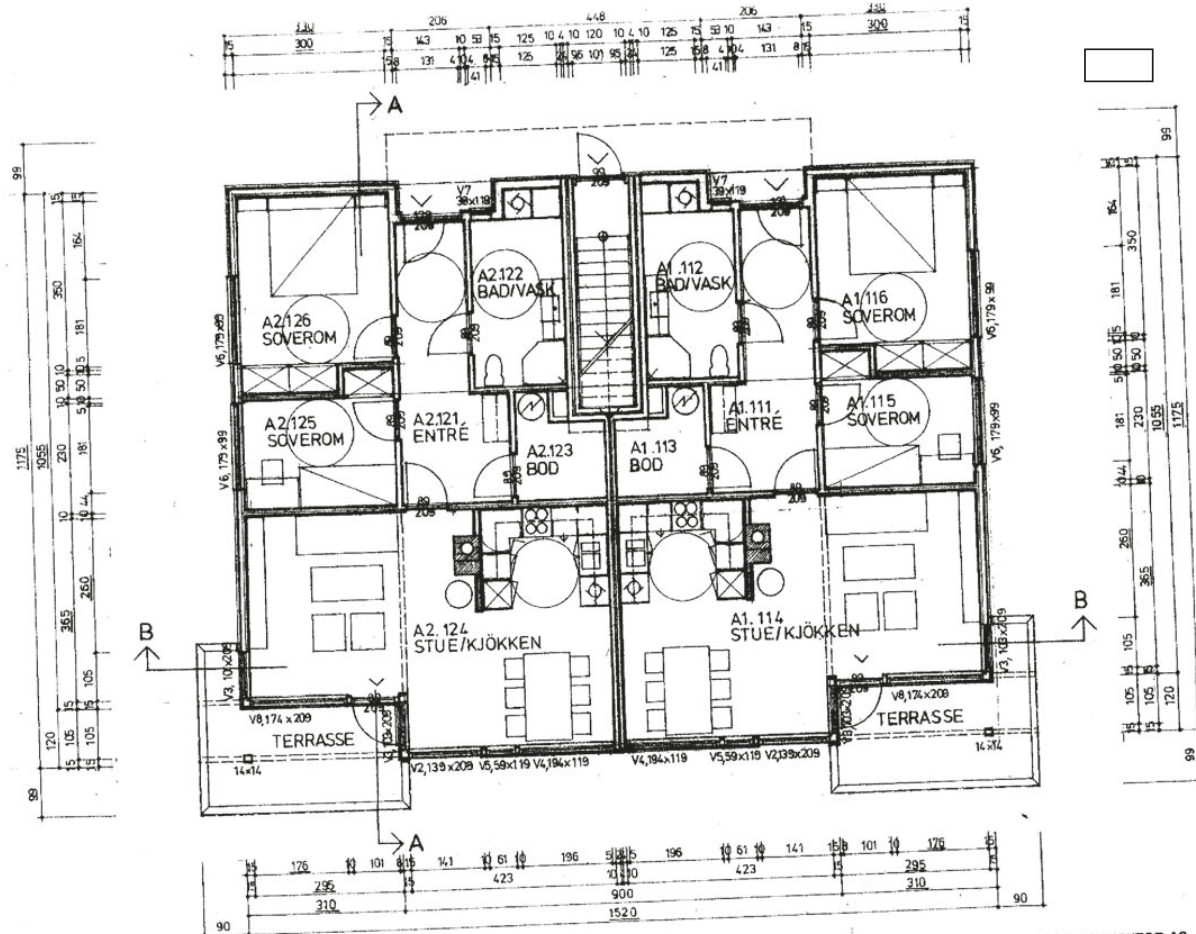
TRYSNES MARINA: 37/2, K6
BYGG A: FASADER, mål 1:50

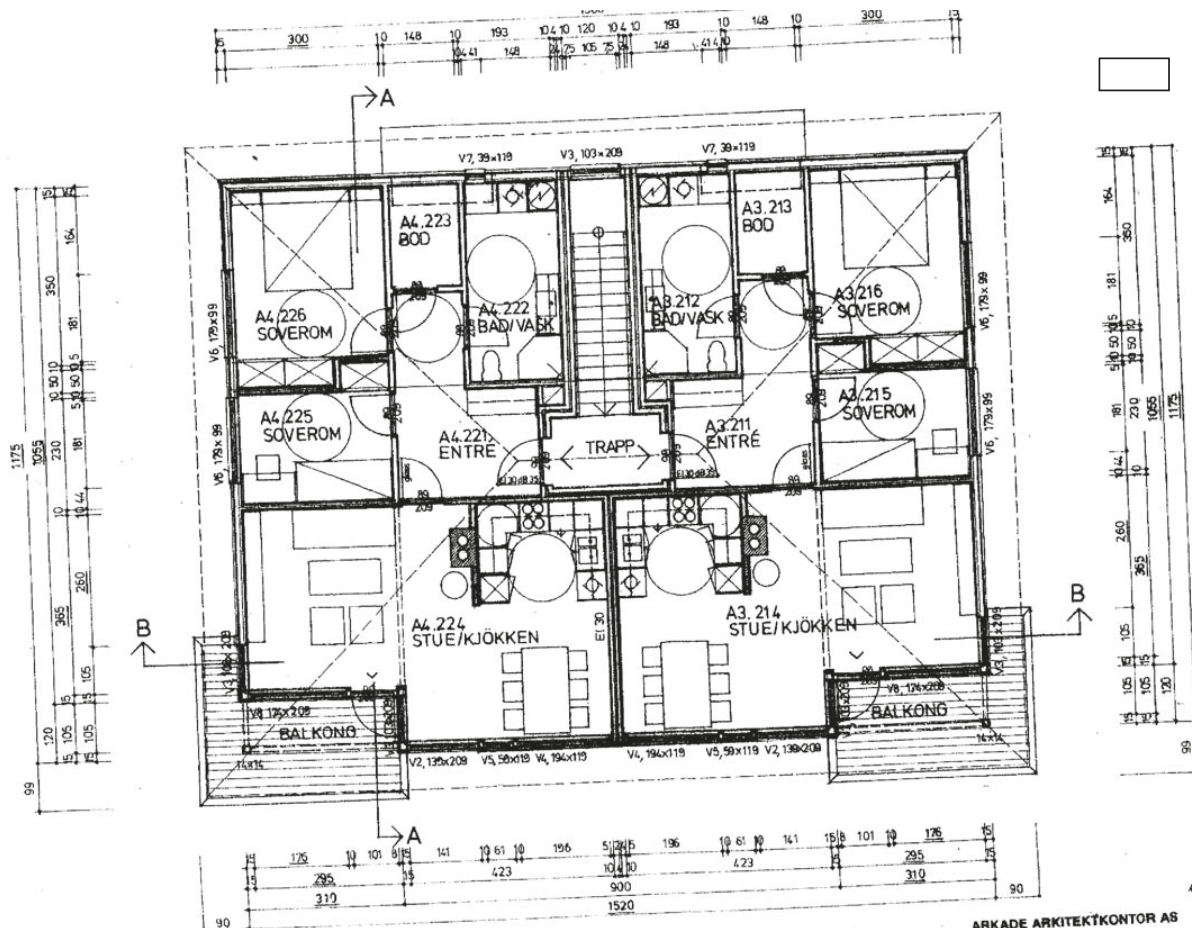
ARKADE ARKITEKTKONTOR AS 03.01.07
244 - 104

TRYSNES MARINA; 37/2, K8
 2000 - 2011 ETAS IF. MA 1:50

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS 244 - 101

KW 18.09.07
 03.07.07
 HAN



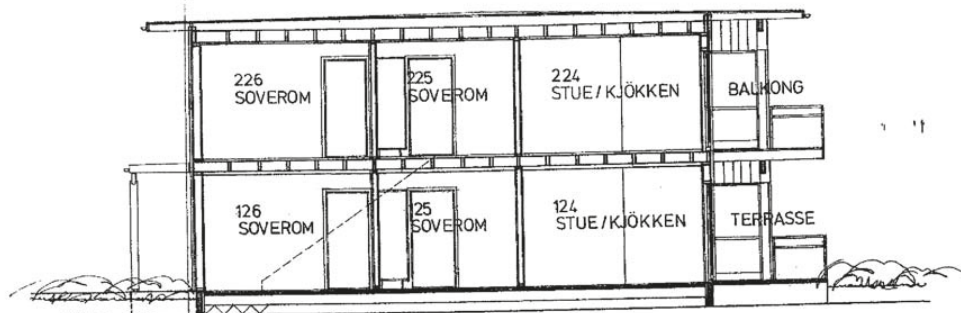


TRYSMES MARINA; 37/2, K6
BYGG 2; PLAN 2. ETASJE, målt 1:50

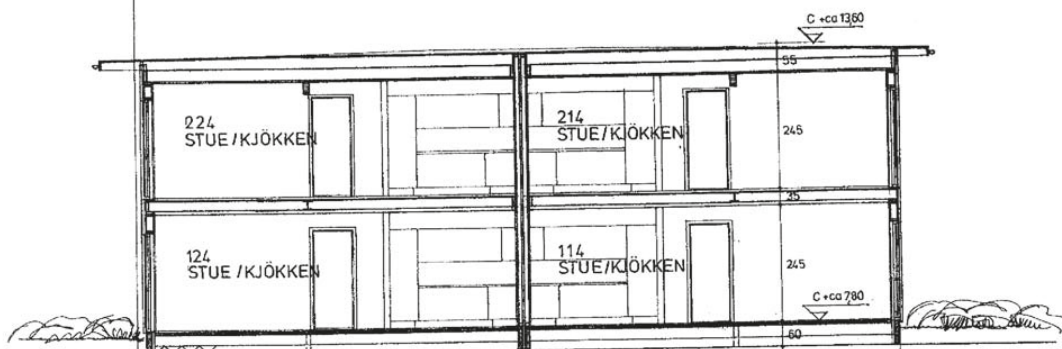
ARCADE ARKITEKTKONTOR AS

Opp: 18.09.07
03.07.07

244 - 102



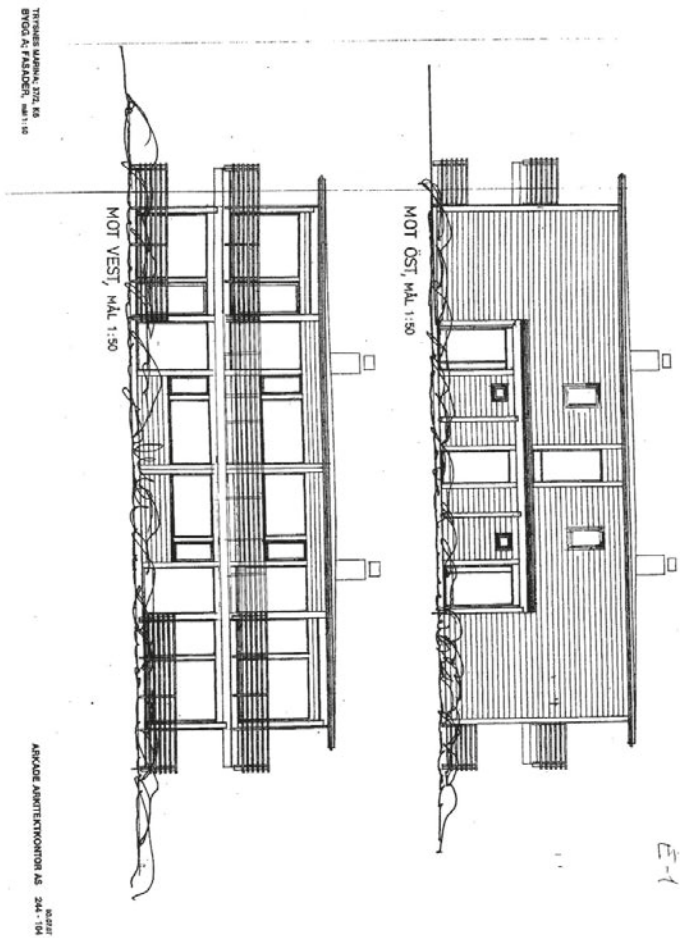
SNITT A-A , MÅL 1:50



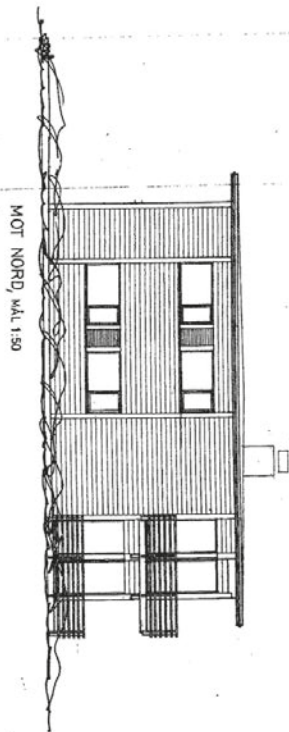
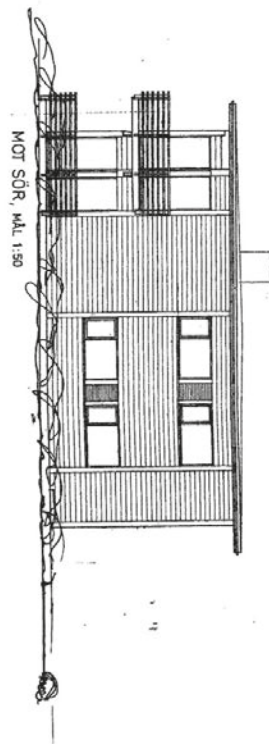
SNITT B-B, MÅL 1:50

TRYSNES MARINA: 37/2, K6
BYGG A: SNITT A-A, B-B, mål 1:50

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS 09.07.07 244 - 103



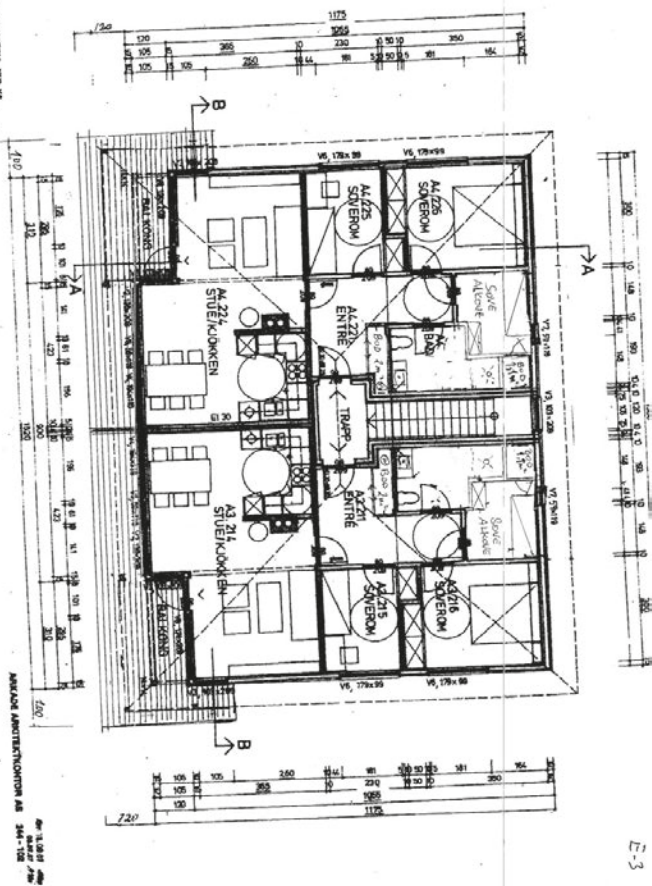
E-2



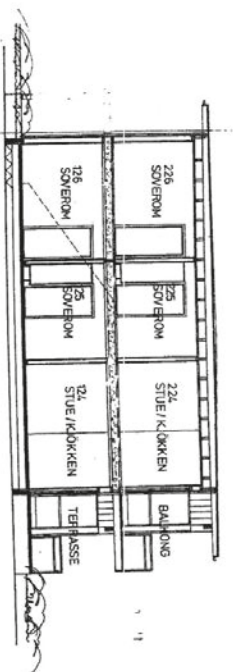
TEKNIKTEN
BYGG & FASADER, 2011-12

ARKITEKT
ARKITEKTHUS A/S 2011-12

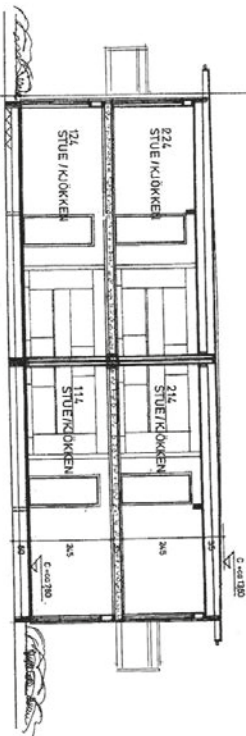
TYPENR 300000, 2002, 100
 BYGGS PLAN 2, 1. ETAGE, 100 x 100



ARKITEKT: ANTONIO CORRIJN 1988
 2002-100



SNITT A-A, MÅL 1:50



SNITT B-B, MÅL 1:50

TRUSSEL LAMPA, 270, 10
BYGG A. SNITT A-A, B-B, MÅL 1:50

ARKADE ARKTEKTONIK A/S
244-100

E-4



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Arkade Arkitektkontor AS
Att. Arild Lauand
Elvegata 18C
4614 Kristiansand S

Deres ref: Vår ref: Sakshandler: Arkivkode: Dato:
2007/1693 - 19662/2007 Anne Marit Tonnesland 37211 15.10.2007

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningssloven § 93.
Vilkår for igangsetting.

Saksnr:	Behandlet i:		
471/07	Plansjefen		
Byggested:	Trysnesveien 423/425 - 4640 Søgne	Gnr/Bnr:	37/211
Tiltakshaver:	Trysnes Marina DA	Adresse:	Trysnes, 4640 Søgne
Søker:	Arkade Arkitektkontor AS	Adresse:	Elvegata 18C, 4614 Kristiansand S
Tiltakets art:	Fritidsboliger	Bruksareal:	895,5 m ²

Vedtaks:

Tillatelsen gjelder oppføring av 12 leiligheter fordelt på 3 bygninger. I medhold av plan- og bygningssloven § 93a og 95 nr 1 godkjennes søknaden, vedlagt tegning og situasjonskart med kommunens påtegning av 10. juli 2007 med endringer stemplet mottatt 19. september 2007, og for øvrig på de vilkår som nevnt under. Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis for:

- fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
- reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt h) er utført.
- det er gjennomført uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse på underliggende parkeringskjeller.
- ingeniørvesenets godkjenning for tilkopling til offentlig vann/ kloakk foreligger
- det er avsatt areal til utvendig bød med BRA minst 5m² pr. leilighet, jfr. TEK § 10-34.

Hilsen

Dag Arntsen
plansjef

Anne Marit Tonnesland
sakshandler

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38055555 Epost: postmottak@sogne.kommune.no
PB 1051 Radfossveien 1 Telefaks: 38055516 Web: www.sogne.kommune.no
4607 Søgne 4607 Søgne Drickløver C/o nr. 064 967 001 MVA

Ansvar og kontroll:

Utgangspunktet er at alle søknadsplichtige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarstett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997. Følgende funksjoner og fagområder er belagt med godkjenning av ansvarsrett.

Ansvarlige foretak:

S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	godkjenning	Beskrivelse
Arkade Arkitektkontor AS	SØK	I	L	Hele tiltaket.
Arkade Arkitektkontor AS	PRO/KPR	I	L	Arkitekturprosjektering

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Vedtaks om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Utomhusplan for den ubebygde del av tonten må innsendes for godkjenning.
2. Fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
3. Reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt h) er utført.
4. Det er gjennomført uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse på underliggende parkeringskjeller.
5. Ingeniørvesenets godkjenning for tilkopling til offentlig vann/ kloakk foreligger.
6. Det er avsatt areal til utvendig bød med BRA minst 5m² pr. leilighet, jfr. TEK § 10-34.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjennboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Plan- og utviklingsavdelingen, byggesak, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gyldighet:

Saken er avgjort i medhold av delegasjon av myndighet, jf. kommunestyrevedtak av 14.10.99, sak 064/99.

Vedtaks om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene ønskes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent for den gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 81600. For behandling av byggesøknader i 2 trinn beregnes 20% i tillegg på gebyret, jf. Søgne Kommunes gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 10. juli 2007.
Revidert situasjonsplan og tegninger, korr. 18. september 2007, stemplet mottatt 19. september 2007.
Søknad komplett ved signert nabovarsel stemplet mottatt 8. oktober 2007.

Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av 12 leiligheter fordelt på 3 bygninger.

Bruksareal for bygg A er beregnet til: 298,5 m².
Bruksareal for bygg B er beregnet til: 306 m².
Bruksareal for bygg C er beregnet til: 306 m².

Totalt BRA for de tre bygningene er beregnet til 895,5 m².

Behygd areal for bygg A er beregnet til: 176 m².
Behygd for bygg B er beregnet til: 186,4 m².
Behygd for bygg C er beregnet til: 186,4 m².

Totalt behygd areal for de tre bygningene er beregnet til 548,8 m².

Grad av utnyttning for eiendommen er i tråd med plan.

Spesielle forhold:

Boligene skal bygges opp allerede oppført parkeringsanlegg. I henhold til kommunens arkiver foreligger ikke nødvendige godkjenninger på denne, og det stilles derfor krav til uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til bolig/fritidsbolig/næring/parkering i reguleringsplan for Trysnes Marina, del av gnr. 37 bnr. 2.
Reguleringsplanen er egengodkjent 16. april 2007.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen som ønsket, definert som:

Bygg A, topp tak fastsettes til cote + 13,6.
Bygg B, topp tak fastsettes til cote + 15,3.
Bygg C, topp tak fastsettes til cote + 15,3.

Påvisning skal utføres av eget ansvarlig foretak.

Ved bygging er det behov for å ajourføre kartdatabaser. For det kan gis brukstillatelse må vi ha mottatt informasjon om tiltakets plassering i marken. Informasjonen må innsendes på SOSI-format, og tilsvarende angivelse av koordinater, vist på papir. Kommunen kan i henhold til Statens kartverks standard tillegg B, pkt B1, kreve informasjonen på SOSI-format. SOSI-filer sendes Postmottak@sogne.kommune.no, og merkes med "Plassering og beliggenhetskontroll" og saksnummer.

Sendt til:

Ansvarlig søker

Vedlegg:

Radonveileder

Kopi av vedtaket til:

Trysnes Marina DA Trysnes 4640 Søgne

Tangvalveien 66
4640 Søgne
Telf: 932 47 668
e-mail: ryen@byggsupport.no

Søgne kommune
Dyggjesak
Postboks 1051,
4682 SØGNE

Seance 21.06.12

Dereaz saksnr 2007/1693

VEDR, GNR 37 BNR 211, LEILIGHETER TRYSNES MARINA K-0

Disse byggerne er i rammeskred oppgitt størrelse $11,90\text{ m} \times 15,00\text{ m} = 185,04\text{ m}^2$ mens de er utført etter samme mål som bygg A, $11,75\text{ m} \times 15,20\text{ m} = 178,60\text{ m}^2$.

Areal av bygg B og C er da på 357,20m² i stedet for 371,28m²

Bebyggd areal skal ikke overskride 550m^2 . Da er det $550\text{m}^2 - 357,21\text{m}^2 = 192,8\text{m}^2$ igjen til maks bebyggd areal.

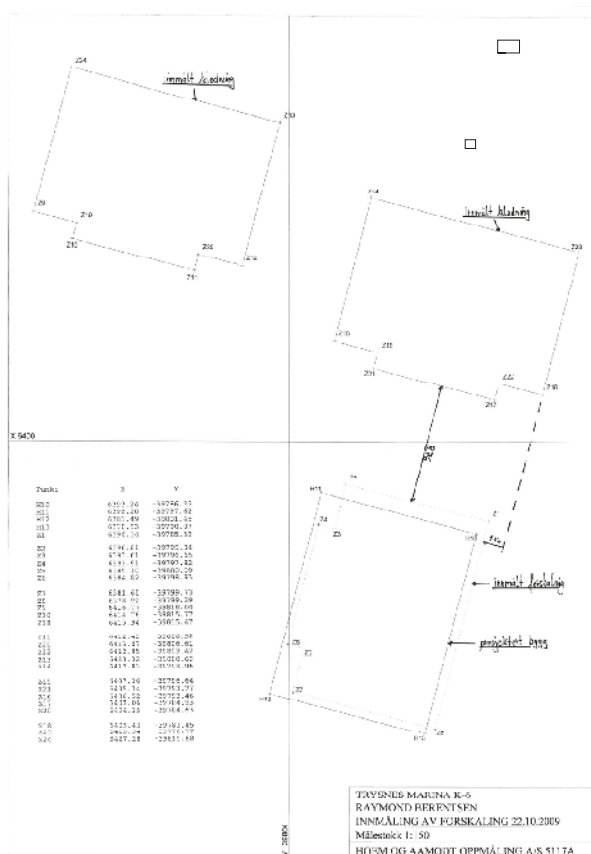
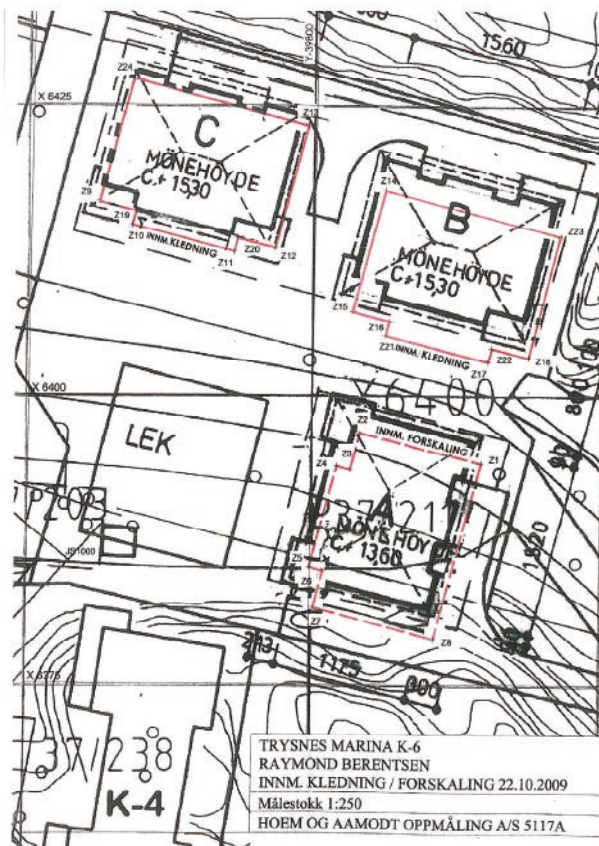
Debygd areal av bygg A er etter vår beregning: $192,2\text{m}^2$

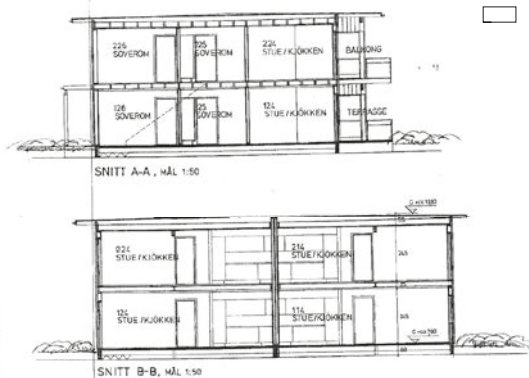
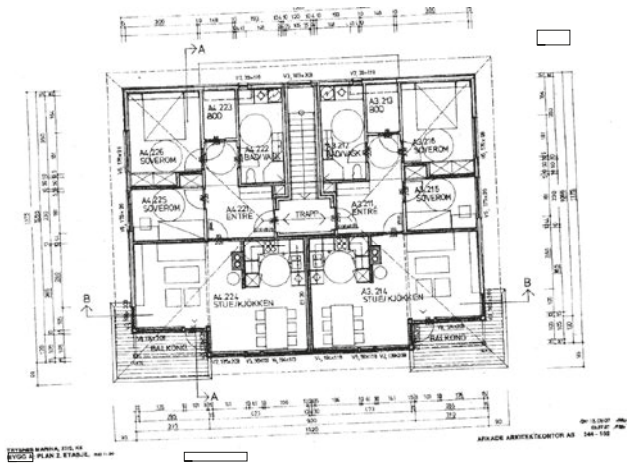
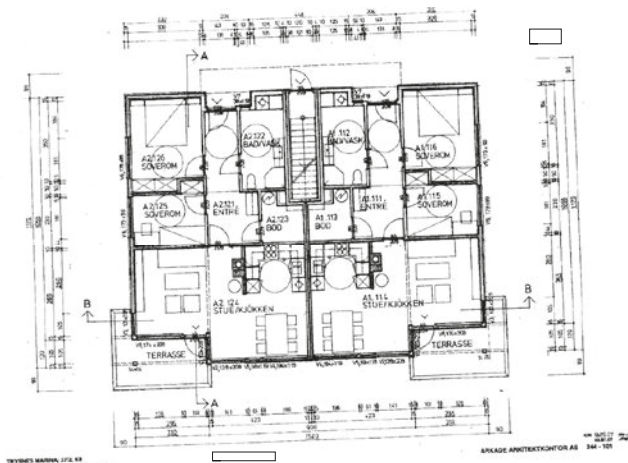
Med hilsen
Ing. T. H. Rye

Tor Helge Ryen
Ansvarlig søker

Vallegg
Søknad om ferdigattest bygg A, B, og C
Endringsmelding bygg D og E

Kopi til:
Tiltakshaver Trivsnes Marina Eiendom DA v/ Raymond Berentsen

[illegible]

[illegible]

Styrets årsmelding for Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1 2024

Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1 ligger i Søgne i Kristiansand kommune. Sameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av sameiets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet for 2024 er avlagt på denne forutsetning.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over sameiets drift i 2024 og om sameiets stilling ved årsskiftet. Styret består av:

Styreleder Ole Kristian Kristiansen
Styremedlem Liv Aanensen
Styremedlem Ralf Georg Olsen

I 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte 22.06, sameiermøte 21.09 og ekstraordinært årsmøte 30.11. Det vises til utsendte protokoller fra disse møtene. De siste to møtene ble i hovedsak avholdt grunnet sak om utbedringer av sameiets eiendom.

Det ble i 2024 ikke utført noen arbeider på sameiets eiendom.

Styret har besluttet å ikke kommentere historikken og årsaken til at det måtte avholdes ekstraordinært årsmøte da dette etter styrets oppfatning ble tydelig opplyst gjennom fjoråret.

Det ble fra og med 2024 innført eierskiftegebyr på omsetning av seksjoner på eiendommen.

Årets resultat på kr 134 573 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til styrking av sameiets egenkapital.

Balansen pr. 31.12.2024 viser bokført egenkapital på kr 421 312.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For 2025 budsjetteres det med et resultat i balanse.

Søgne, 24.06.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1



Ole Kristian Kristiansen
Styreleder



Liv Aanensen
Styremedlem



Ralf Georg Olsen
Styremedlem

Resultatregnskap - Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1

RESULTATREGNSKAP	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fakturerte felleskostnader	1	335 624	361 396	334 746	329 665
Andre driftsinntekter	2	1 500	4 500		1 500
SUM INNTEKTER		337 124	365 896	334 746	331 165
Strøm	3	14 809	16 041	30 000	15 000
Forsikring	4	76 553	66 580	76 553	85 040
Brøyting		-	2 000	2 000	2 000
Utvendig vedlikehold		-	248 036	-	-
Honorar styret	5	-	-	-	142 625
Forretnings-/revisjonshonorar	6	110 138	55 138	55 000	84 500
Diverse/uforutsett		1 052	1 500	6 000	2 000
SUM KOSTNADER		202 551	389 295	169 553	331 165
ÅRSRESULTAT		134 573	- 23 399	165 193	-
Disponering av resultat					
Overføring fra/til opptjent egenkapital		- 134 573	23 399		
SUM DISPONERING AV RESULTAT		- 134 573	23 399		

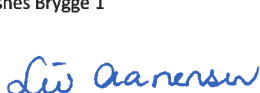
Balanse - Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1

BALANSE	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Regningskonto styret		6 687	
Fordring fellesutgifter		1 044	19 252
Bankinnskudd		472 809	506 296
SUM EIENDELER		480 540	525 548
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		286 739	310 138
Årets resultat		134 573	- 23 399
SUM EGENKAPITAL		421 312	286 739
GJELD			
Leverandørgjeld		59 228	238 808
SUM GJELD		59 228	238 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		480 540	525 548

Søgne, 24.06.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1


Ole Kristian Kristiansen
Styreleder


Liv Aanensen
Styremedlem


Ralf Georg Olsen
Styremedlem

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember 2024.

Note 1 - Fakturerte felleskostnader

Fakturerte felleskostnader for 2024 er iht. budsjettvedtak på sameiermøter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av ladestrøm el-bil

Note 3 - Strøm

Strømkostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnaden til kraftleverandør.

Note 4 - Forsikring

Forsikringer som er ført i resultatregnskapet er iht. mottatt faktura fra forsikringsselskap.

Note 5 - Honorar styret

Honorar er ført iht. timeliste fra styrets leder. Timer påløpt grunnet betydelig merarbeid i forhold til avholdte møter.

Note 6 - Forretnings-/revisjonshonorar

Det er i 2024 påløpt ekstraordinære kostnader knyttet til forretningshonorar på grunn av en betydelig økt arbeidsmengde grunnet flere sameiermøter, regnskaps- og budsjettarbeid. Det ble i 2024 avholdt ordinært årsmøte, ekstraordinært sameiermøte og ekstraordinært årsmøte.

Revisjonshonorar er økt grunnet revisorbytte, innhenting av dokumentasjoner og dialog med forretningsfører.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Note 1 - Fakturerte felleskostnader

Budsjetterte felleskostnader for 2025 er basert på fakturerte felleskostnader 1. halvår + nødvendige inntekter for at 2025-budsjettet totalt sett går i balanse.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av ladestrøm el-bil

Note 3 - Strøm

Det budsjetteres med en strømkostnad for 2025 tilsvarende som for 2024.

Note 4 - Forsikring

Budsjetterte forsikringer budsjetteres iht. opplysninger gitt fra forsikringsselskapet.

Note 5 - Honorar styret

Honorar er ført iht. timeliste fra styrets leder. Timer påløpt grunnet betydelig merarbeid i forhold til avholdte møter.

For 2025 budsjetteres det med ordinært honorar styreleder på kr 25 000,- og kr 10 000,- for styremedlemmer. I tillegg påregnes ekstraordinære kostnader knyttet til pågående prosess vedrørende utbedringsarbeider med kr 20 000,-.

Inklusive arbeidsgiveravgift utgjør honorar styret kr 79 870,- for 2024 og kr 62 755,- for 2025, og totalt beløp kr 142 625,- er lagt inn i budsjettet for 2025.

Note 6 - Forretnings-/revisjonshonorar

Honorar til forretningsfører er inkludert løpende bilagshåndtering, avregning felleskostnader, årsregnskap, budsjettarbeid, sameiermøter.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I EIERSEKSJONSSAMEIET TRYSNES BRYGGE 1

Den 22. juni 2024 ble det avholdt årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET TRYSNES BRYGGE i restauranten på Trysnes. Det var først en felles befaring i Sameiets garasjeanlegg og uteområde, slik at alle fremmøtte skulle få en oversikt over de utbedringer og sikringsarbeider som er ønsket utført.

Til stede var:

Tom Arne Westerlund, John R. Bøe, Wenche Bøe, Tor-Sigurd Tuen, Ove Evertsen, Ruth Wangberg, Ingrid Kerlefsen, Liv Aanensen, Arne Aanensen, Karsten Karstensen, Ralf Georg Olsen, Ole Kr. Kristiansen.
Aanensen hadde fullmakt fra Jofrid Mosland og Geir Varhaug. 8 av 12 boligseksjoner var representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- **Konstituering**
- **Valg av møteleder**
Ole Kr. Kristiansen ble valgt til møteleder.
- **Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
Wenche Bøe ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
- **Valg av protokollfører**
- Tor-Sigurd Tuen ble valgt til å være protokollfører.
- **Godkjenning av innkallingen**
Innkallingen ble godkjent.

2. Årsregnskap 2023

Det ble stilt spørsmål om det kunne utredes hva som er reelt vedr. strømregning på utelys.

Det kom spørsmål om hva som inngår i vedlikeholdskostnaden for 2023. Ralf Georg svarte at dette gjelder graving av grøft og legge nye overvannsrør gjennom opplags hall og ut til kum vest for opplags hall, herunder spyling og Tv kjøring av rørsystem. Videre er det rydding og masseutskifting i forbindelse med opparbeidelse av parkeringsareal til 11 stk parkeringsplasser på anvist område nord for leilighetene.
Vedrørende forsikring: Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for selv å tegne egen innboforsikring.

Årsregnskapet for 2023 ble vedtatt som innstilt.

3. Budsjett for 2024

Ble ikke behandlet.

4. Vedlikeholdsplan

Ralf Georg Olsen orienterte om de rapportene som er utarbeidet (og vedlagt innkallingen) som omhandler foreslåtte utbedringer når det gjelder fjellsikringer og betongarbeider.

Det ble stilt spørsmål om hvordan kostnadsfordelingen blir for den enkelte sameier ved foreslått utbedring. Styret kommer tilbake med forslag til kostnadsfordeling.

Det ble enstemmig vedtatt å starte rensk og sikring av fjellet på øverste nivå ved

leilighetene. Arbeidet kan først igangsettes over sommeren.
Det ble vedtatt at det bør gjøres mer utredningsarbeid på dette. Styret kaller inn til nytt møte over sommeren.

5. **Innkomne forslag presenteres på møtet**

Det var ikke kommet inn saker til behandling.

6. **Valg av revisor**

Revisjonsselskapet BDO ble foreslått som ny revisor for sameiet.

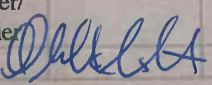
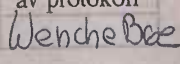
Vedtak: Revisjonsselskapet BDO ble valgt som sameiets revisor.

7. **Valg av nytt styre**

Ralf Georg Olsen, Ole Kr. Kristiansen og Liv Aanensen ble valgt for 1 år.

Det forelå ingen flere saker til behandling.

Søgne, 22. juni 2024

Ole Kr. Kristiansen					Wenche Bøe
Møteleder/ Styreleder					Underskriver av protokoll
					

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jostein Håland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L1CD4-D7ASX-KXHW-N-JXBR2-GWAB7-N6VES

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jostein Håland

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2722160

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-10-02 09:21:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L1CD4-D7ASX-KXHWN-JXBR2-GWAB7-N6VES

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll fra Ekstraordinært Årsmøte i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1.

Lørdag 30.11.2024 kl. 1200 ble det avholdt møte i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge (org.nr. 920 845 134) i restauranten på Trysnes.

Til stede var:

Liv Aanensen, Arne Aanensen, Marlis Nergård, John R. Bøe, Wenche Bøe, Karsten Karstensen, Tor-Sigurd Tuen, Ove Evertsen, Ralf Georg Olsen, Odd Bremseth, Ole Kr. Kristiansen og Atle Berentsen. Aanensen hadde fullmakt fra Ruth Wangberg og Jofrid Mosland. John R. Bøe hadde fullmakt fra PB Service v/Per Berentsen. 9 av 12 boligseksjoner var representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1) Valg av møteleder.

Ole Kr. Kristiansen ble uten protester valgt til møteleder..

- 2) Valg av sameier til å skrive protokoll.

Tor-Sigurd Tuen ble uten protester valgt til å være protokollfører.

- 3) Valg av sameier til å undertegne protokoll sammen med møteleder.

John R. Bøe ble uten protester valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

- 4) Godkjenning av innkalling.

Innkallingen ble uten protester godkjent. Styreleder delte ut revidert innkalling som også var blitt sendt ut pr. e-post i forkant. Ingen innsigelser til innkallingen. Det kom frem senere i møtet at boligeierne kun hadde bedt om ekstraordinært møte for å behandle en sak: dvs. velge nytt styre. Styret tar til etterretning anmodningen om at det bør innkalles med vesentlig bedre frist enn lovens minstekrav pga. at det er en del seksjonseiere som ikke bor i kommunen og dermed må reise betydelig.

- 5) Vedta innføring av eierskiftegebyr iht. eierseksjonslovens §63a, p.t. kr. 5.108,-.

Boligseksjonseierne gav uttrykk for at dette var negativt da det vil være en ekstrakost ved eventuelt salg av en boligseksjon. De 9 boligseksjonseierne stemte mot forslaget. Næringsseksjonene som eies av PK Eiendomsutvikling AS stemte for. Forslaget ble vedtatt med 76,2% av stemmene («PKE»).

- 6) Beslutning om utbedringsarbeider – fortsatt utsettelse av saken

Ove presenterte forslaget som var å opprettholde vedtaket fra Årsmøtet om å utsette videre utbedringsarbeider inntil nytt styre er valgt. Det var fra Årsmøtet ønskelig at man på nytt gikk gjennom utredningen som er gjort, kostnadsoverslag som er satt frem, hvem som er eier av de forskjellige områdene hvor ting eventuelt skal utføres og hvem som eventuelt skal utføre jobben. Alle boligseksjonseierne stemte for å opprettholde årsmøtevedtaket. PKE stemte mot. Dvs. forslaget om å utsette utbedringsarbeidene ble ikke vedtatt.



- 7) Styret gis instruks til å innhente minst 3 tilbud på de aktuelle utbedringsarbeider til såkalt fastpris. Pristilbudene skal inkludere i sitt tilbud et bindende tilbud om finansiering, på tilsvarende betingelser som PK Entreprenør AS allerede har gitt.

Vedlagt anbudsinnsendelsen må vedlegges foreliggende rapporter:

1. Rapport utarbeidet av ConsultGruppen av 8. mai 2024
2. Rapport utarbeidet av Grunn Solid AS av 29. mai 2024

Det må opplyses om tidspunkt for felles befaring med tilbyderne, og at frist for innsending av tilbud er senest innen 3 uker fra dags dato.

PKE fremsa at dette forslaget ble lagt frem for å etterkomme/ivareta mindretallets bekymringer om habilitet mm.

Det ble fra boligseksjonenes side uttrykt ettertrykkelig at det å komme med ett slikt forslag (som boligseksjonene mener ikke er ett reelt grunnlag for å innhente anbud), ikke på noen måte dekkes i forhold til å fjerne mistillit eller mistro til fremkommet kalkyle og forslag om utbedring. Det har tidligere vært vedtak på at det skulle innkalles til valg av nytt styre, som i neste omgang skulle innhente en uavhengig gjennomgang av det som eventuelt må gjøres.

PKE foreslo å endre rekkefølgen på dagsorden, til at man først valgte nytt styre (sak nr. 10) og deretter behandlet nærværende sak. Mindretallet ønsket ikke dette, og forslaget ble ikke opprettholdt.

Boligseksjonene påberoper seg mindretallsvern og at det har vært inhabilitet i valg av utførende til arbeidet, og at dersom noe skal gjøres her så er dette noe som bare kan gjennomføres hvis alle seksjonseierne sier seg enige. Se blant annet §40, §50, §51, §58 og §59 i Lov om eierseksjoner, samt blant annet §11, §12, §13, § 15 i sameiets vedtekter. Dette gjelder både i styrebehandling og årsmøte i sameiet.

PKE anførte at mindretallet har misforstått reglene om habilitet og mindretallsvern, og var derfor ikke enig i dette og pekte i den forbindelse på habilitetsbestemmelsen i eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser om utførende mm.

Det ble stilt spørsmål til Ralf/PKE om hvem han tenkte hadde ansvar for fjellet bak leilighetene med bakgrunn i at det er hans eiendom: Ralf Georg sa at han ikke har tenkt annerledes enn at det var sameiet sitt ansvar.

Det kom frem at det har vært gjort flere arbeider FØR disse konsulentrapportene ble innhentet. Blant annet har det vært gjennomført flere sprengninger og uttak av stein/fjell.

Det ble fra PKE fremlagt ett revidert forslag til vedtak/tekst: Styret gis instruks til å innhente minst 3 pristilbud på de aktuelle utbedringsarbeider på såkalt totalentreprise.

Vedlagt anbudsinnsendelsen må vedlegges foreliggende rapporter:

3. Rapport utarbeidet av ConsultGruppen av 8. mai 2024
4. Rapport utarbeidet av Grunn Solid AS av 29. mai 2024

Det må opplyses om tidspunkt for felles befaring med tilbyderne, og at frist for innsending av tilbud er senest innen 20. januar 2025. Tilbyderne skal vurdere størrelsen/omfanget av eventuelle nødvendige utbedringsarbeider.

DLH

Tilbudet skal inneholde tilbud om finansiering i samsvar med PK Entreprenørs AS' tidligere tilbud om slik finansiering eller annet tilbud om finansiering.

De 9 boligseksjonseierne stemte mot forslaget. PKE stemte for. Revidert forslag ble vedtatt. Boligseksjonene påberoper seg mindretallsvern og at det har vært inhabilitet i valg av utførende til arbeidet, og at dersom noe skal gjøres her så er dette noe som bare kan gjennomføres hvis alle seksjonseierne sier seg enige. Se blant annet §40, §50, §51, §58 og §59 i Lov om eierseksjoner, samt blant annet §11, §12, §13, § 15 i sameiets vedtekter.

8) Gjennomgang av revidert budsjett 2024

Premissene er endret, PKE ønsker å legge prosjektet ut på anbud og derfor ble sak ble tatt ut. Vedtatt at saken utgår uten videre avstemning.

9) Vedta revidert budsjett for 2024, herunder å vedta oppstart og ferdigstillelse av utbedringsarbeider i henhold til vedtektenes bestemmelser om dette, samt at fordeling skjer som bestemt i vedtektenes punkt 7, femte avsnitt.

Saken ble endret til: Vedta oppstart og ferdigstillelse av utbedringsarbeider i henhold til vedtektenes bestemmelser om dette, samt at fordeling skjer som bestemt i vedtektenes punkt 7, femte avsnitt.

De 9 boligseksjonseierne stemte mot forslaget. PKE stemte for. Revidert forslag ble vedtatt. Boligseksjonene mener at dette også henger sammen med det som tidligere er sagt mht. mindretallsvern og inhabilitet i prosessen og derfor ikke er gjeldende.

10) Valg av nytt styre.

Ralf Georg Olsen har sagt at han stiller sin plass til disposisjon. Forslag fra styreleder er at han og Liv Aanensen fortsetter og at Tor-Sigurd Tuen går inn i styret. Som varamedlem ble Ralf Georg Olsen som varamedlem foreslått.

Det var fra Boligseksjonene på forhånd foreslått av John R. Bøe at Ove Evertsen og Tor-Sigurd Tuen ble valgt inn i styret. Disse hadde sagt seg villige dersom forholdene lå til rette for det. Evertsen og Tuen mente begge at forholdene ikke ligger til rette for dette etter dagens møte.

Styreleder kom deretter med forslag om gjenvalg på styret.

Tuen appellerte til at man bør søke å få til en løsning på dette da det har store konsekvenser for verdiene på Trysnes Brygge dersom det er en vedvarende uenighet og mistillit i sameiet. PKE uttrykte enighet i dette.

Evertsen appellerte til at når man har stilt spørsmål med saksgang i forhold til dette så er det viktigste er at vi får til noe sammen og får til ett godt sameie. Han gav uttrykk for at man hadde håpet på en større samarbeidsvilje og vilje til å få bort de usikkerhetsmomentene. Altså få bort de elementene som gjør at man ikke har helt tiltro til det som foreligger.

Boligseksjonene foreslo deretter at Evertsen og Tuen gikk inn i styret sammen med Ralf Georg Olsen. Dette under forutsetning at pkt. 7 strykes og at nytt styre får tid til å gjennomgå sakens omfang og utrede dette ordentlig.

Det ble fremsatt ett forslag om at man avsluttet møtet og gav en tid for sameiet til å tenke seg om dette kunne være en løsning.

Det ble deretter avsluttet uten at det ble noe valg av nytt styre. Det betyr at sittende styre sitter inntil nytt styre blir valgt.

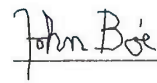
Deretter ble møtet hevet kl. 14.00.





Ole Kr. Kristiansen
Møteleder/styreleder

Søgne, 25.januar 2025



John R. Bøe
Underskriver av protokoll

Protokoll fra Årsmøte i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge 1

Fredag 27.02.2026 kl. 1300 ble det avholdt møte i Eierseksjonssameiet Trysnes Brygge (org.nr. 920 845 134) i restauranten på Trysnes.

Til stede var:

Jofrid Mosland, Liv Aanensen, Arne Aanensen, Tor-Sigurd Tuen, Ove Evertsen, John R. Bøe, Wenche Bøe, Ralf Georg Olsen, Odd Bremseth og Ole Kr. Kristiansen. 5 av 12 boligseksjoner var representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1) **Valg av møteleder**
Ole Kr. Kristiansen ble enstemmig valgt til møteleder.
- 2) **Valg av sameier til å skrive protokoll**
Odd Bremseth ble enstemmig valgt til å være protokollfører.
- 3) **Valg av sameier til å undertegne protokoll sammen med møteleder**
Tor-Sigurd Tuen ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- 4) **Godkjenning av innkalling**
Ove Evertsen forsto å endre rekkefølge på sak 8 og sak 10. Endringsforslaget ble vedtatt. Innkallingen ble enstemmig godkjent.
- 5) **Styrets årsberetning 2024**
Styrets årsberetning for 2024 var sendt ut til sameierne i forkant av årsmøtet og ble vedtatt.
- 6) **Regnskap 2024**
Tor-Sigurd Tuen stilte spørsmål vedrørende økte kostnader til forretningsførsel i 2024. Styreleder Ole Kr. Kristiansen kommenterte at dette fremgår av regnskapets noter. Det er i 2024 påløpt ekstraordinære kostnader knyttet til forretningsførerhonoraret på grunn av betydelig økt arbeidsmengde grunnet flere sameiermøter, regnskaps- og budsjettarbeid.
Årsregnskapet for 2024 med årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter var sendt ut til sameierne i forkant av årsmøtet og ble vedtatt slik det forelå.
- 7) **Foreløpig regnskap 2025**
Foreløpig regnskap for 2025 var sendt ut til sameierne i forkant av årsmøtet. Regnskapet er ikke revidert, men det forventes ingen vesentlige endringer.

De månedlige felleskostnadene ble sist gang endret og besluttet redusert på sameiermøte 21. september 2024, og med virkning fra 1. oktober 2024. Ettersom det ikke er avholdt årsmøte i 2025 foreligger ikke vedtatt budsjett for 2025. Nivået på felleskostnadene gjenspeiler ikke sameiets reelle kostnadsnivå, slik at regnskapet for 2025 viser et underskudd.

Informasjon vedrørende 2025-regnskapet ble tatt til etterretning.

8) **Orientering om utbedringsarbeider**

Det er ikke gjennomført noen utbedringsarbeider i 2024. Det vises til korrespondanse gjennom 2025 som i hovedsak har gått gjennom advokater. Ingen øvrige kommentarer ble gitt til dette punktet.

9) **Valg av nytt styre**

Ole Kristian Kristiansen og Ralf Georg Olsen er innstilt på å fortsette som styremedlemmer frem til neste årsmøte. Liv Aanensen ønsker å tre ut av styret, slik at det må velges nytt styremedlem.

Av sameiets vedtekter fremgår at både nærings- og boligseksjonen skal være representert i styret. Det ble stilt spørsmål hvorvidt noen av boligsameierne kan tenke seg å stille i styret, men ingen av de tilstedeværende boligsameierne sa seg villig til det. Styreleder presiserte sameiets ansvar om at det må være et styre, og anmodet om at boligsameierne finner et styremedlem.

Til slutt sa Liv Aanensen seg villig til å sitte som styremedlem til neste årsmøte. Ole Kristian Kristiansen, Ralf Georg Olsen og Liv Aanensen fortsetter i styret frem til neste årsmøte.

10) **Fellesutgifter 2026**

Dagens nivå på felleskostnadene som sameierne betaler dekker ikke sameiets faktiske kostnader. Basert på det negative resultatet for 2025 foreslås det et 2026-budsjett med totale felleskostnader tilsvarende samme nivå som i 2024.

Ove Evertsen var av den oppfatning at ettersom budsjettet for 2026 først skal behandles på årsmøte til sommeren, må en evt. økning av fellesutgiftene utsettes til da. Det ble presisert fra forretningsførers side at med dagens nivå på fellesutgiftene går sameiet med underskudd.

Fellesutgiftene beholdes på dagens nivå frem til neste årsmøte.

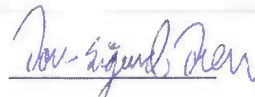
Deretter ble møtet hevet kl. 13.25.



Ole Kr. Kristiansen

Møteleder/styreleder

Søgne, 9. mars 2026



Tor-Sigurd Tuen

Underskriver av protokoll

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600900517
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 964967091 Navn SØGNE KOMMUNE Adresse Postboks 1051, 4682 SØGNE

Rekvirent(er) av forretning

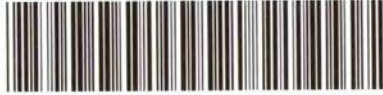
Fødselsdato/Orgnr. 170243 Navn BERENTSEN RAYMOND OLIN Adresse VAKTHEIA 8, 4640 SØGNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1018	37	298

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1018	37	298	0	1	2300 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	2	150 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	3	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	4	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	5	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	6	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	7	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	8	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	9	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	10	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	11	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	12	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	13	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	14	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	15	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	16	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	17	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	18	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	19	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei



Doknr: 244579 Tinglyst: 07.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

06.04.2010 09.50

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1018	37	298	0	20	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	21	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	22	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	23	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	24	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	25	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	26	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	27	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	28	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	29	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	30	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	31	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	32	13 / 3800	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	33	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Ja
1018	37	298	0	34	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Ja
1018	37	298	0	35	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	36	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	37	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Ja
1018	37	298	0	38	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Ja
1018	37	298	0	39	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	40	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	41	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Ja
1018	37	298	0	42	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Ja
1018	37	298	0	43	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Nei
1018	37	298	0	44	80 / 3800	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til Søgne kommune, 964 967 091 Arealenheten Postboks 1051, 4682 Søgne	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1018	Søgne	37	298		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
170243 [REDACTED]	Raymond Olin Berentsen		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	2300		14	N	13		27	N	13		40	B	80	
2	N	150		15	N	13		28	N	13		41	B	80	G
3	N	13		16	N	13		29	N	13		42	B	80	G
4	N	13		17	N	13		30	N	13		43	B	80	
5	N	13		18	N	13		31	N	13		44	B	80	
6	N	13		19	N	13		32	N	13		45			
7	N	13		20	N	13		33	B	80	G	46			
8	N	13		21	N	13		34	B	80	G	47			
9	N	13		22	N	13		35	B	80		48			
10	N	13		23	N	13		36	B	80		49			
11	N	13		24	N	13		37	B	80	G	50			
12	N	13		25	N	13		38	B	80	G	51			
13	N	13		26	N	13		39	B	80		52			
SUM BRØK		2593		SUM BRØK		169		SUM BRØK		638		SUM BRØK		400	
SUM BRØK (TELLERE)		3800		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av lese ark, kreves imidlertid signering også her.


Raymond O. Berentsen

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenheteres formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

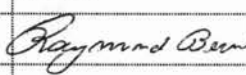
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁶⁸	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁶⁹
Søgne 21.2.10		Raymond O. Berentsen	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Søgne kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
37	298		1-44	i Søgne kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
6/4-2010	Uidar Heggan		Oppmålingsmyndigheten i Søgne	

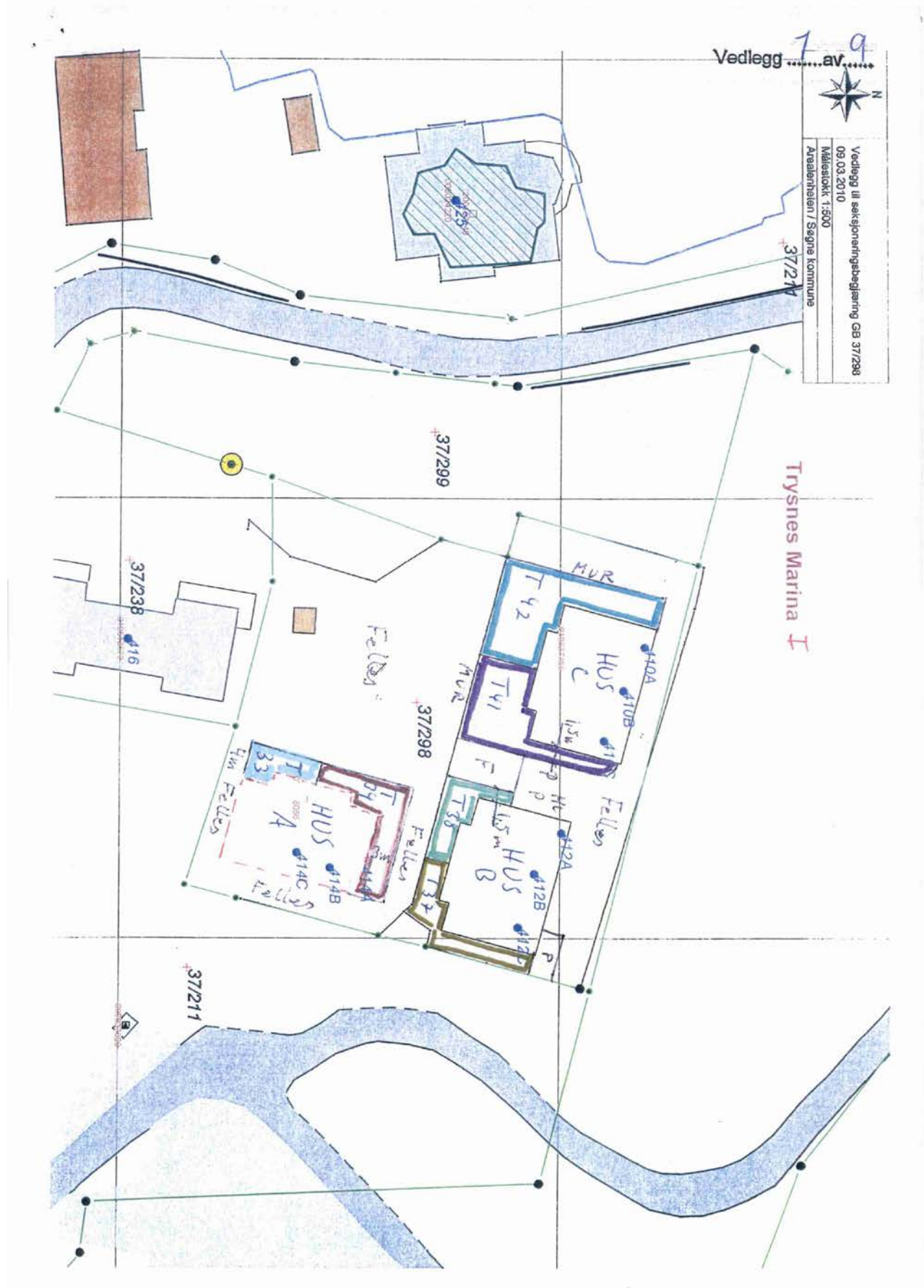
Noter:

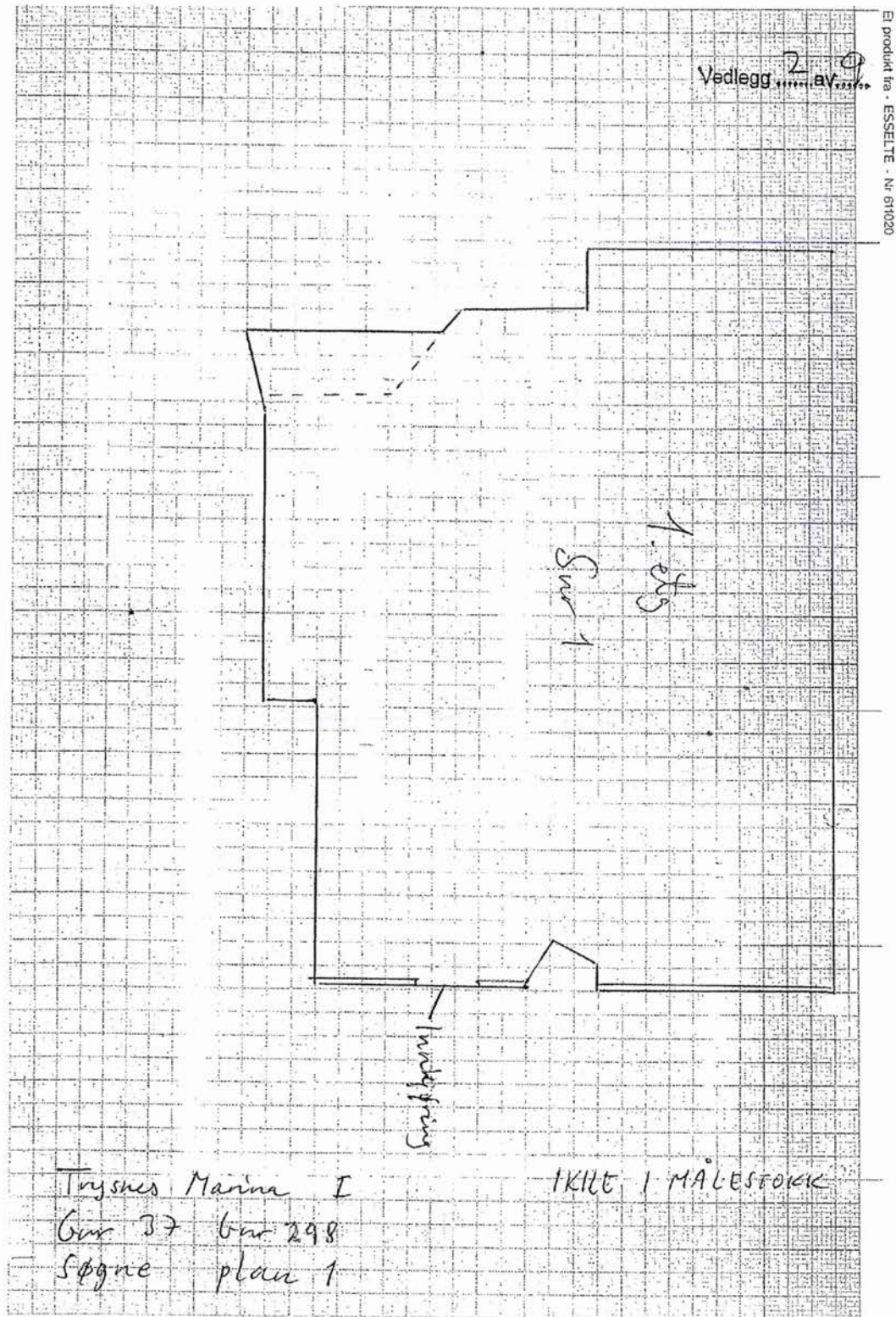
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

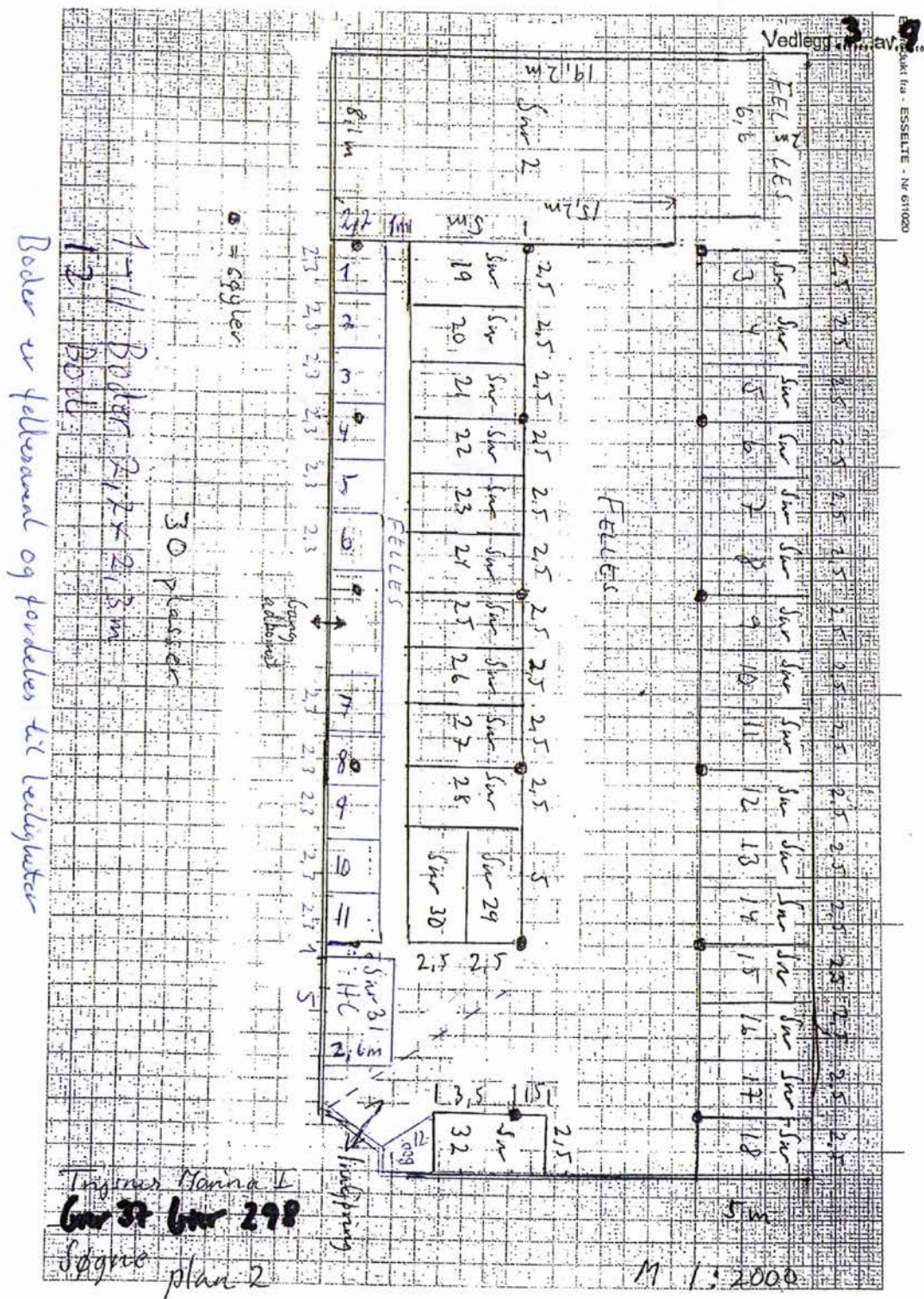
Signaturer

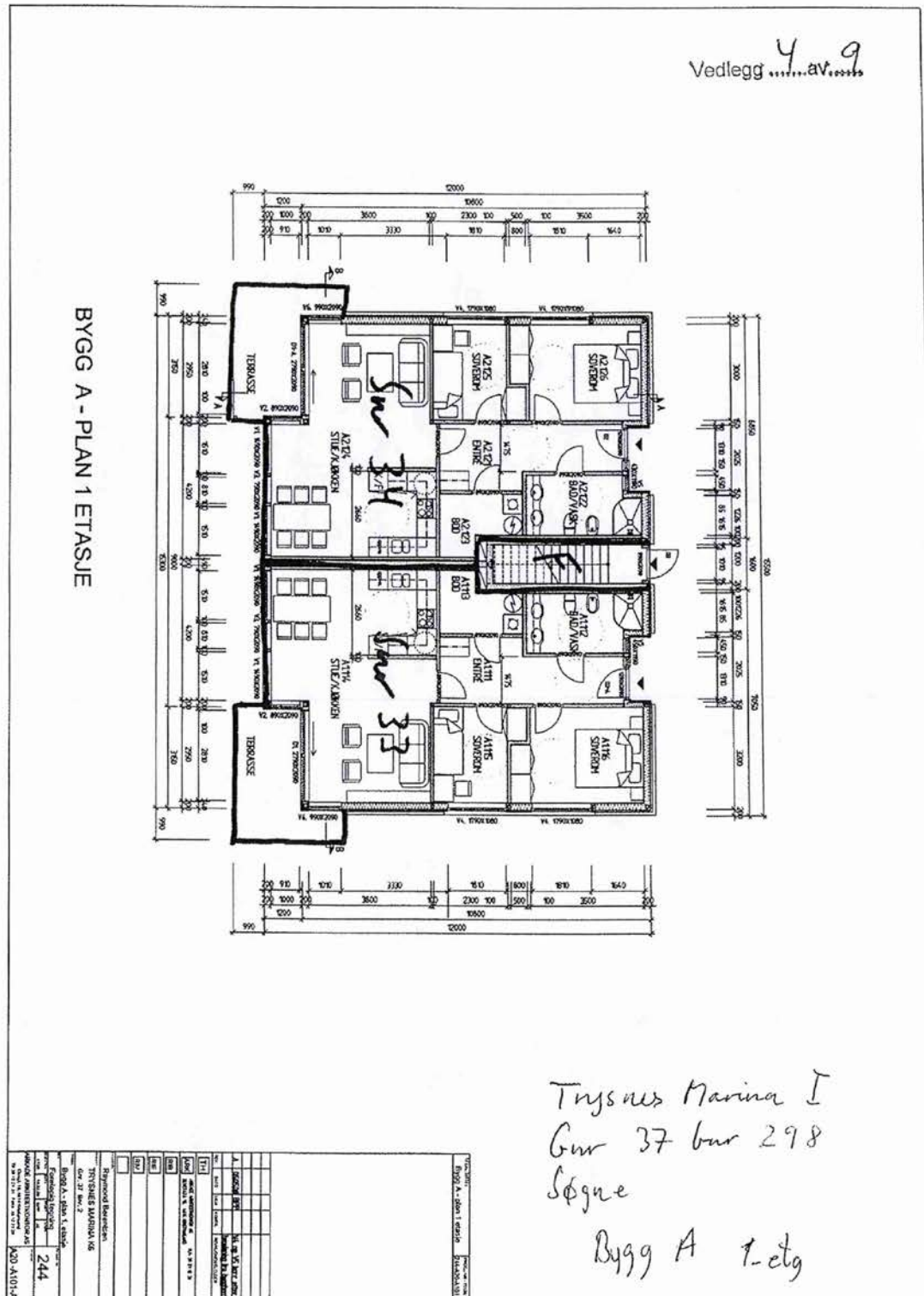
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

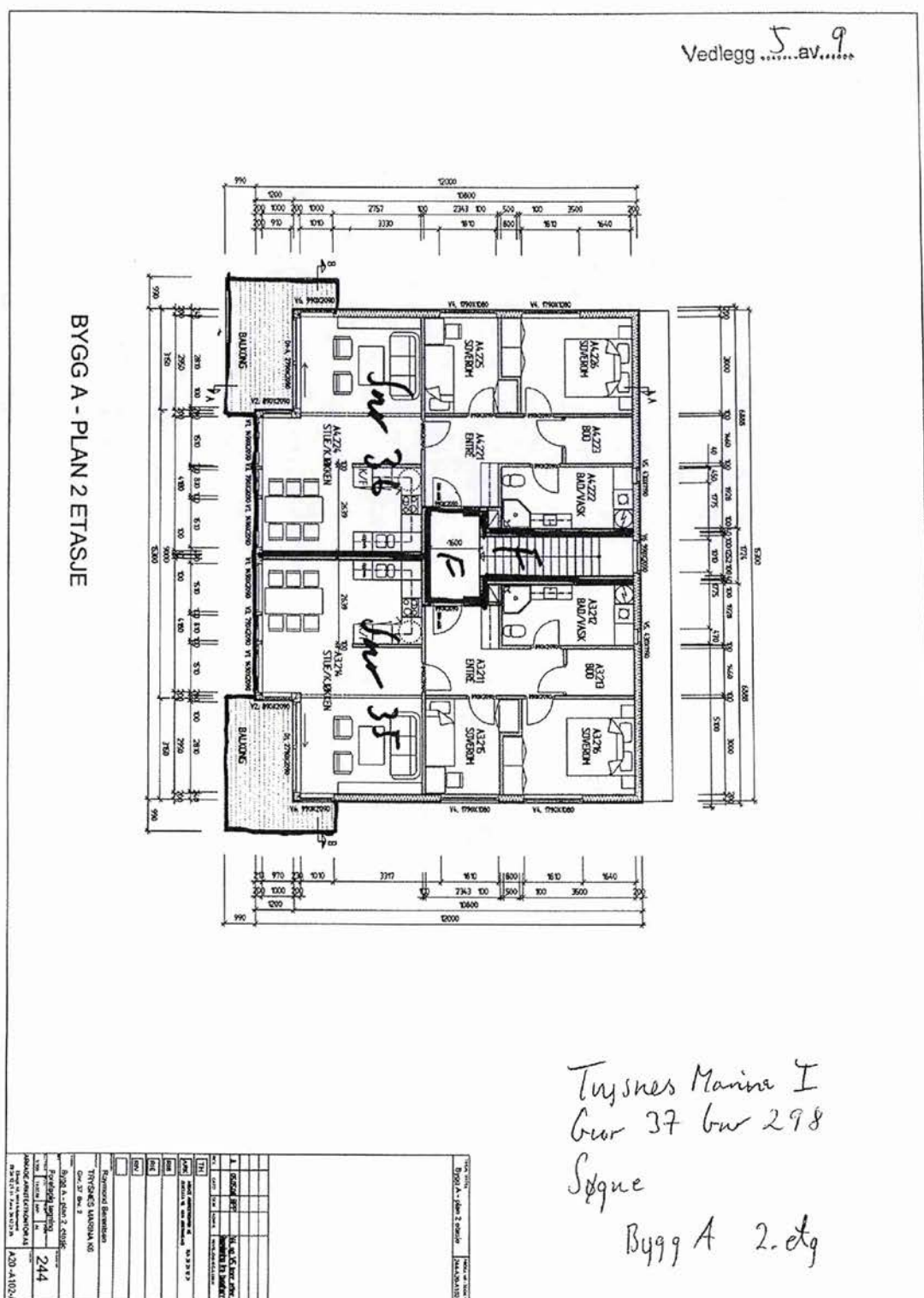

Raymond O. Berentsen



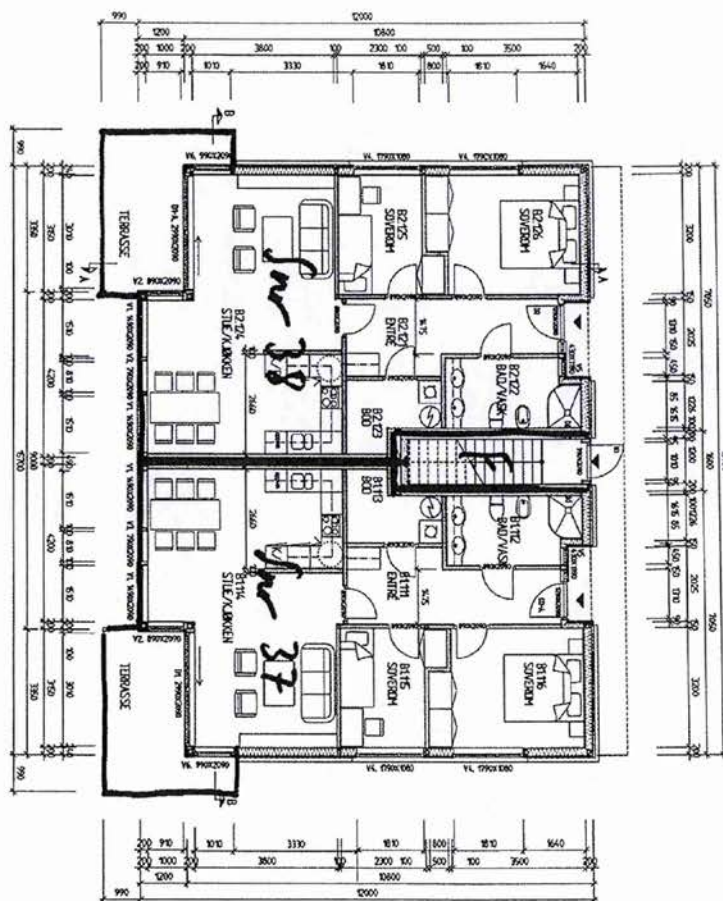








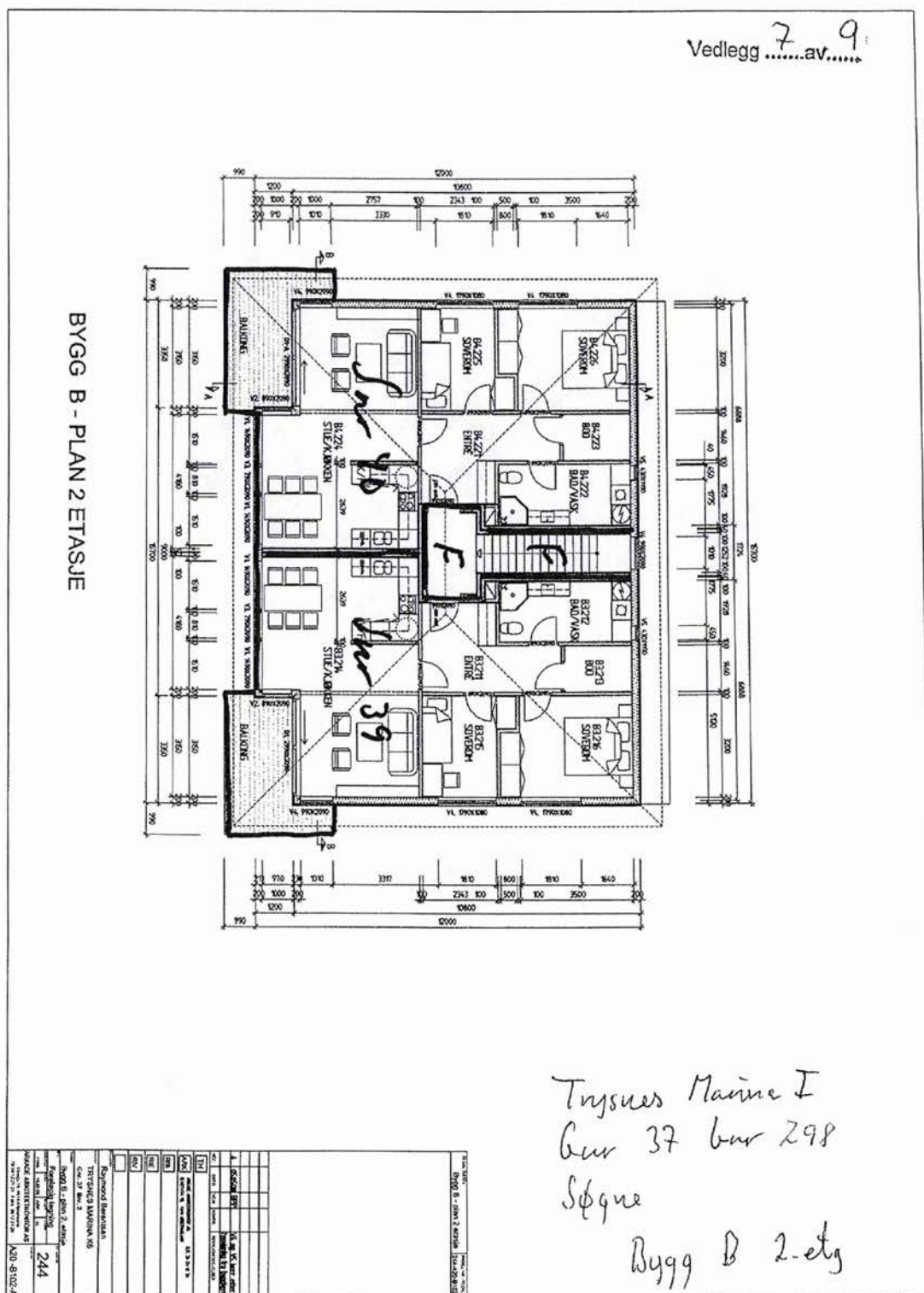
BYGG B - PLAN 1 ETASJE

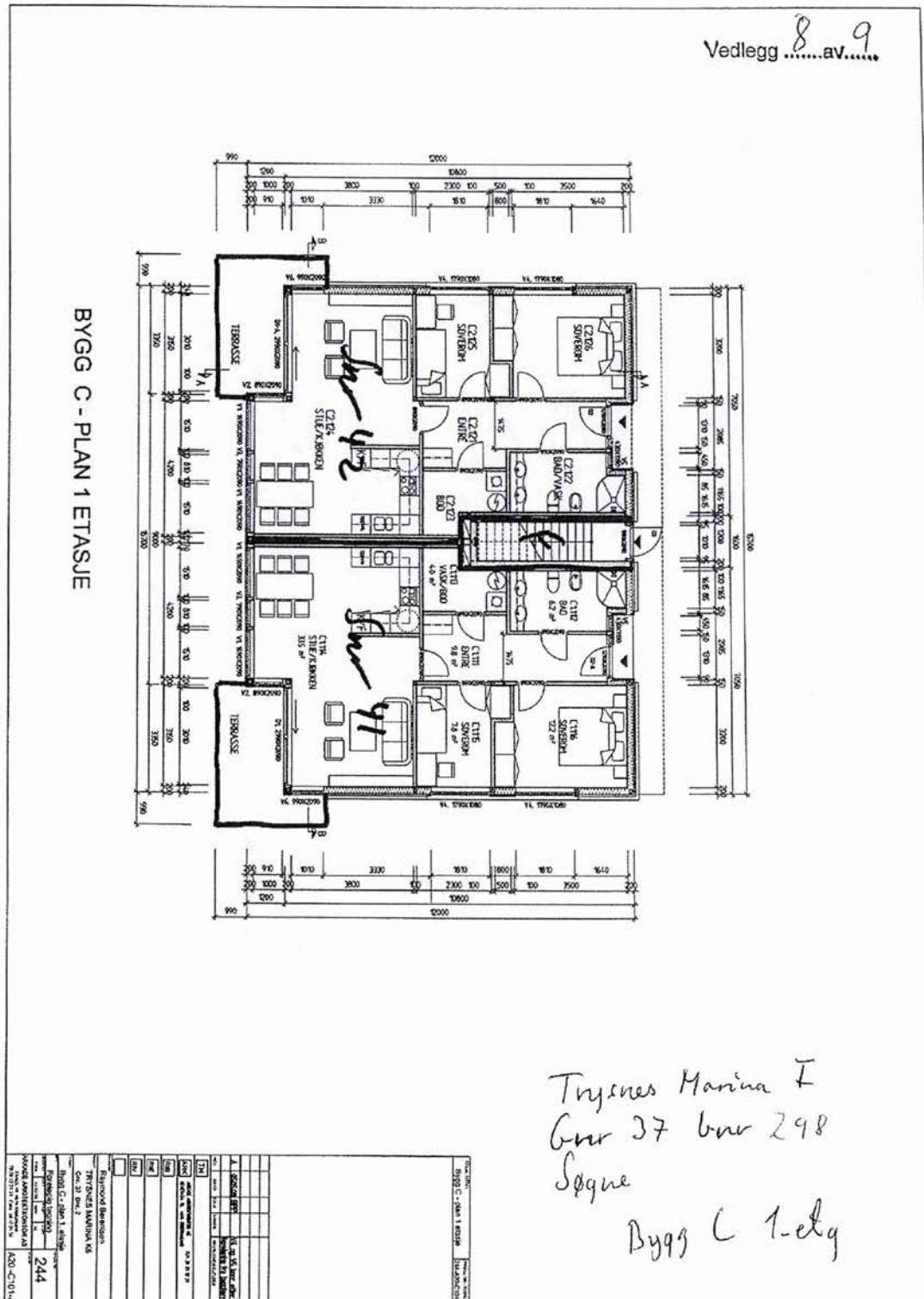


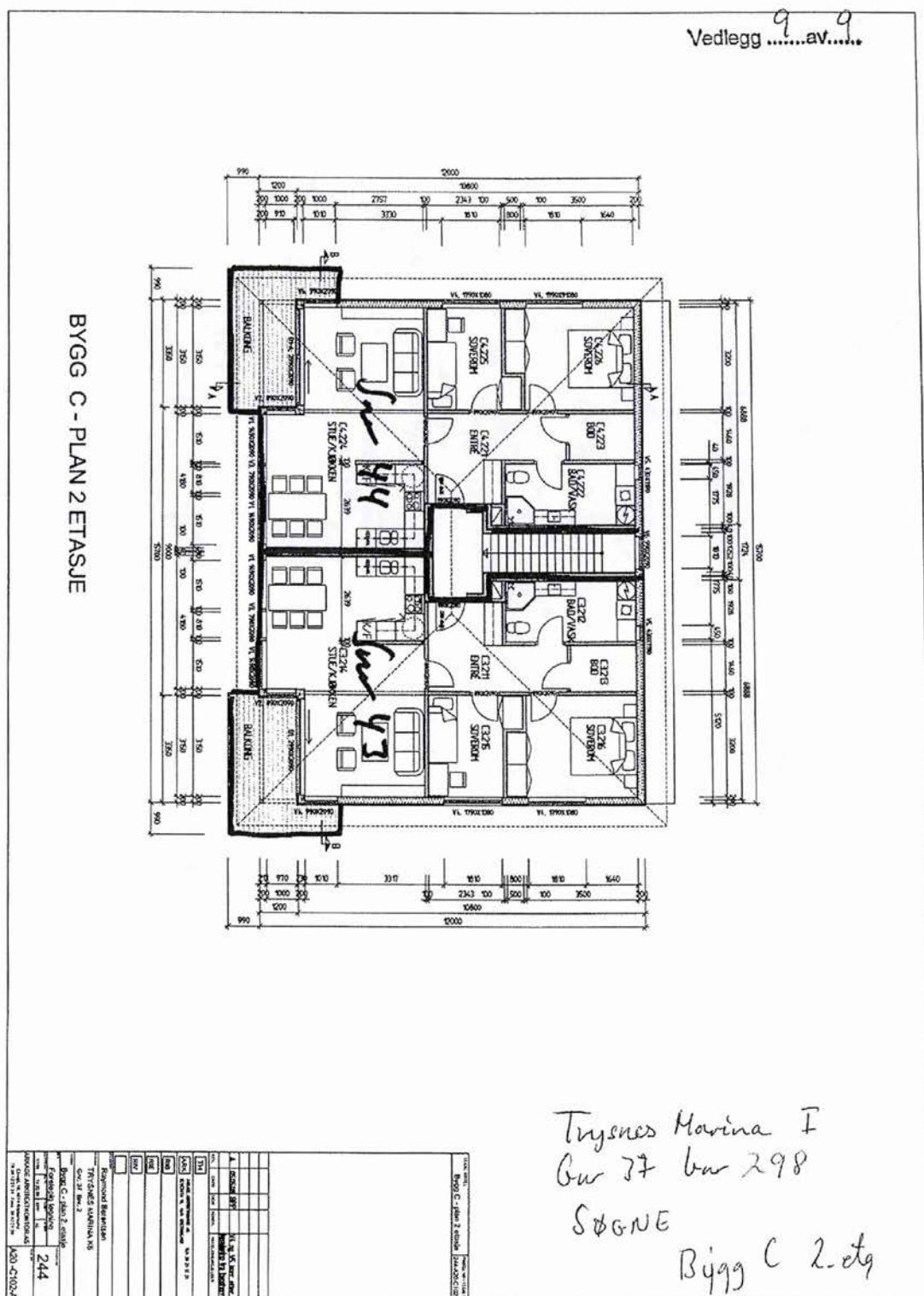
Vedlegg 6.9 av 9

Trysilnes Marina I
Gar 37 bar 298
Spqne
Bygg B 7. etg

[illegible]







Nabolagsprofil

Trysnesveien 414A

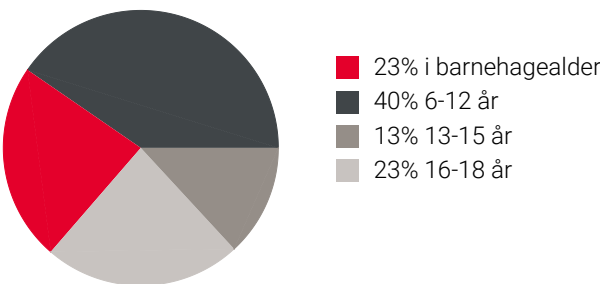
Offentlig transport

Trysnes Linje 585T	1 min	0.1 km
Nodeland stasjon Linje F5	20 min	17.8 km
Kristiansand Kjevik	39 min	

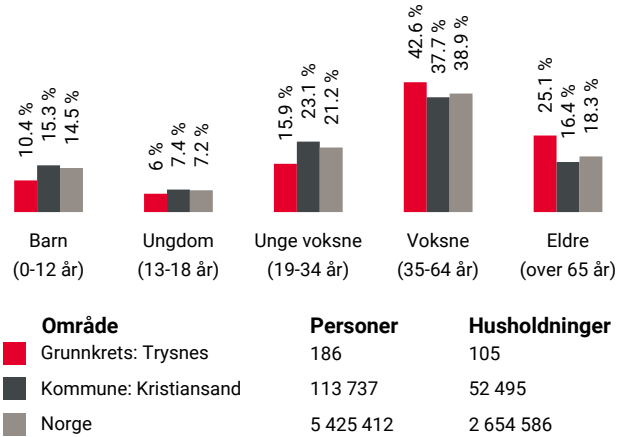
Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 26 klasser	10 min	8.6 km
Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	13 min	10.9 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	12 min	9.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	12 min	10.4 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	12 min	10.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	15 min	12.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

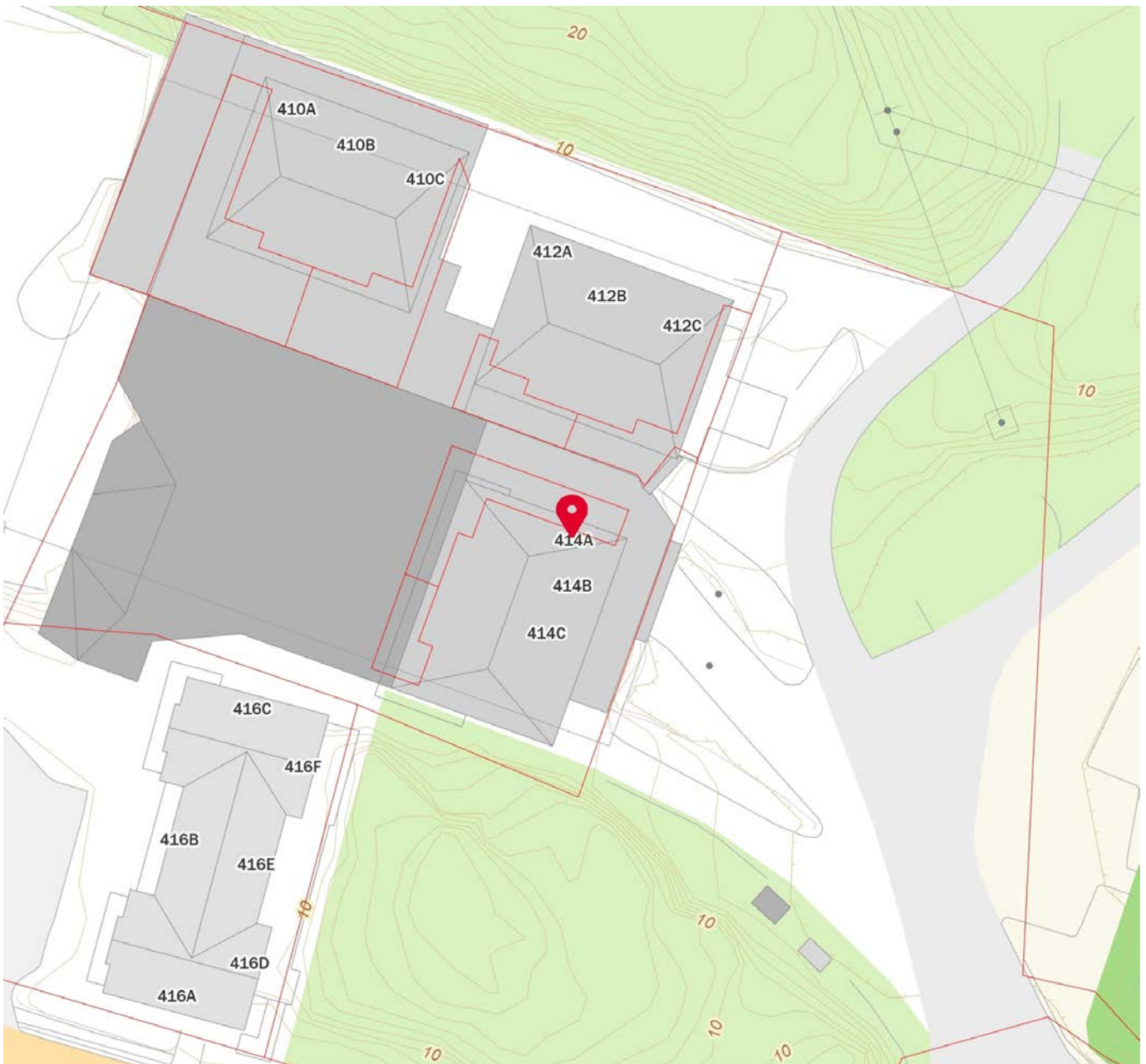
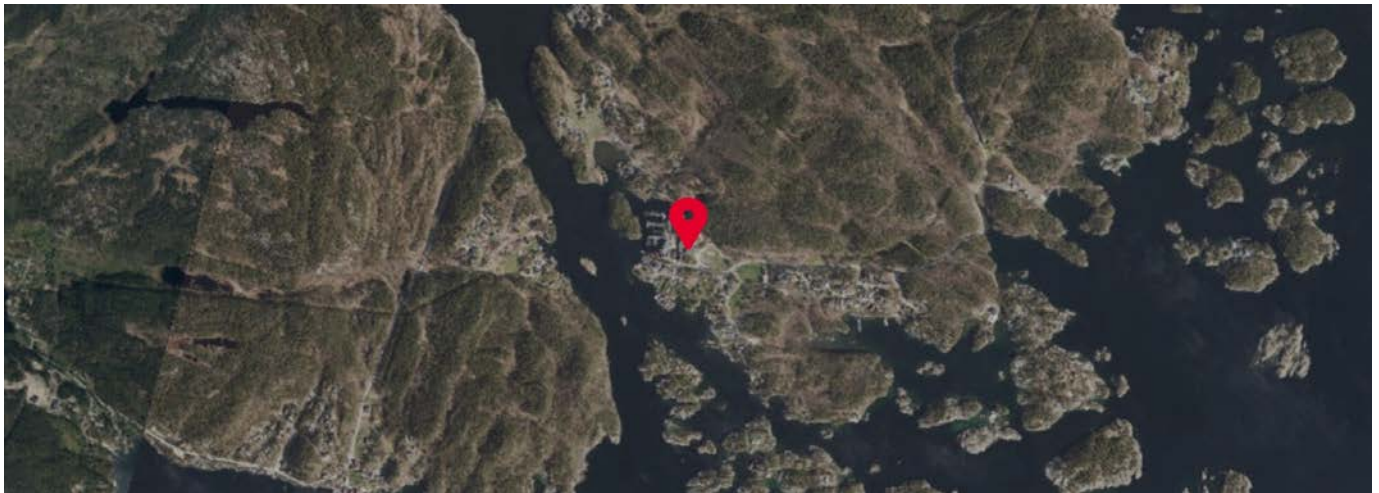
Havåsen barnehage (0-5 år) 106 barn	7 min	6.3 km
Spiren barnehage Søgne 2 (1-5 år) 29 barn	12 min	10.4 km
Søgne barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min	10.2 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	10 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	11 min
	10.1 km

Sport

Ormestad balløkke Ballspill	5 min	5.1 km
Sandvolleyballbane på Oftenes Sandvolleyball	7 min	5.7 km
Family Sports Club Søgne	12 min	
Fresh Fitness Søgne	12 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten 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.

For eiendommen:

Adresse: Trysnesveien 414A
4641 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre