

# 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 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 758 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 579,-  
**Selger:** Anders Sandal Olsen  
Bente Sandal Olsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 72/76 kvm  
**Tomtstr.:** 6401 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 237  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1411250341

# Flott fritidseiendom på idylliske Flekkerøya | Båtplass | Felles bryggeanlegg med

Dette er en flott og idyllisk fritidsleilighet i populære Skjærgårdsparken – perfekt for deg som ønsker enkel tilgang til sjø og skjærgård. Leiligheten har en lys og luftig atmosfære med en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en romslig og sosial sone for hele familien. Kjøkkenet er lyst og innbydende, med godt med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Badet har flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Alle soverommene har en god størrelse og fleksibel planløsning, og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten det er til voksne, barn eller gjester.

Verdt å merke seg:

- Terrasse på ca. 20m<sup>2</sup>
- Egen båtplass
- Felles bryggeanlegg med sandstrand
- Kort vei til felles volleyballbane
- Elbil-lader
- Bod på ca. 4m<sup>2</sup>

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 28  |
| Egenerklæring .....     | 45  |
| Nabolagsprofil .....    | 97  |
| Budskjema .....         | 104 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6401 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med prydbusker, trær og asfaltert vei.

### Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet nær sjøen i et etablert fritidsområde på Flekkerøy. Her får du tilgang til et stort felles bryggeanlegg og en flott sandstrand. Leiligheten har egen båtplass, og med en kort båttur befinner du deg midt i den vakre skjærgården utenfor Kristiansand – med solvarme svaberg, gode fiskemuligheter og fine friarealer for teltturer og camping.

Det er også kort vei til dagligvarebutikk (Kiwi, ca. 1 km) og bussholdeplass med hyppige avganger til Kristiansand sentrum. Dyreparken ligger omtrent 30 km unna og byr på et populært utfluktsmål for hele familien.

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- 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 på mark. Det er ikke registrert avvik i gulvene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Dusjkabinettet er fra 2025. Enkelte mindre bruksmerker på innredningen.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

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.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet:

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- 2021

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Storebrand/74669

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

- Ja, kun av faglært. Montert elbil-lader.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Elbil-lader hengende på veggen. Montert av Avitell.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Leiligheten har utleieplikt. Leilighet må være disponibel for utleie minimum 40% av året.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Godkjent som næringsområde.

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

- Sameiet har inne søknad i kommunen ift endring til fritidsbolig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

1.etasje: Entrè, stue/kjøkken, bad og 3 soverom.

Terrasse på ca. 20m<sup>2</sup>

Bod på ca. 4m<sup>2</sup>

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på tomt. Båtplass nr. 31.

### **Solforhold**

Eiendommen byr på gode solforhold.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Utleieplikt - Sameiet har inne søknad i kommunen ift endring til fritidsbolig.

- Eier forplikter seg til å stille seksjonen til disposisjon for utleie minst 40 uker pr. år.
- Eiendommen skal kun benyttes til feriebruk, ved kombinasjon av utleie til turistformål, til eiers egen bruk, til utlån og til bruk for ansatte i eiers firma ("Firmahytte-leilighet").

Se andre bestemmelser i vedlagt erklæring i salgsoppgaven.

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

### Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er på ca. 10 600 kWh.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 040

### Kommunale avgifter år

2024

### Info 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.

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 2 308,- og inngår i kommunale avgifter.

### Formuesverdi primær

Kr 786 130

**Formuesverdi primær år**

2023

**Info formuesverdi**

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Tilbud 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**

2/84

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter kr 1820,-

TV/Internett kr 543,-

Felleskostnader småbåthavn 10 andeler kr 1000,-

TV/internett etterbetaling kr 300,-

Se spesifikasjoner på vedlagt faktura i salgsoppgaven.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 579

## Sameiet

**Sameienavn**

DKS AS

**Organisasjonsnummer**

977 475 228

**Om sameiet**

Leiligheten ligger i et attraktivt område på Flekkerøy og er en del av eierseksjonssameiet Skjærgårdsparken - Flekkerøy.

Utleieplikt - Sameiet har inne søknad i kommunen ift endring til fritidsbolig.

- Eier forplikter seg til å stille seksjonen til disposisjon for utleie minst 40 uker pr. år.
- Eiendommen skal kun benyttes til feriebruk, ved kombinasjon av utleie til turistformål, til eiers egen bruk, til utlån og til bruk for ansatte i eiers firma ("Firmahytte-leilighet").

Se andre bestemmelser i vedlagt erklæring i salgsoppgaven.

### **Regnskap/budsjett**

Saker fra årsmøtet 15.03.2025:

1. Informasjon om omregulering fra Næring til fritidsbolig.
2. Nedgravd søppelanlegg og parkeringsplasser og utvidelse av båtplasser
3. Lagring av båter i felles hage samt orden.
4. Diverse saker

Se vedlagt årsmøteprotokoll i salgsoppgaven.

Budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett ble enstemmig godkjent etter en justering med kr 200.000,- til omreguleringssaken. Dette kan innkalles om nødvendig.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

DKS AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3, bruksnummer 237, seksjonsnummer 1 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:

4204/3/237/1:

04.05.2007 - Dokumentnr: 370404 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:3 Bnr:237  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2007 - Dokumentnr: 821813 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2007 - Dokumentnr: 858461 - Bestemmelse om bryggeplass  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:3 Bnr:250  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Nye vilkår  
båtplassene kan kun overdras sammen med den eiendom båtplassen er knyttet opp  
mot

29.06.2021 - Dokumentnr: 788146 - Jordskifte  
JORDSKIFTESAK: 16-208105REN-JKRI - SKJÆRGÅRDSPARKEN - FLEKKERØY  
Vedtekter og bruksordning for Skjærgårdsparken småbåthavn  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2007 - Dokumentnr: 821813 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Næring  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 2/84

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.2008.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.05.2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei og vann.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eierseksjonssameiet Skjærgårdsparken ligger i et område regulert til næring med utleieklausul gitt av Kristiansand kommune. Man har plikt til å stille leiligheten til disposisjon for utleie i 40 uker pr. år (fordelt på 10 uker pr. kvartal), og eier kan selv disponere leiligheten i 12 uker pr. kalenderår. Det er ingen regler ifht prisfastsettelse på leien. Kjøper forplikter seg til å signere bekreftelse av utleieforpliktelse til styret i sameiet. Hjemmel til båtplassen følger leiligheten og kan kun overdras sammen med den eiendom båtplassen er knyttet opp mot.

Eiendommen er regulert av:

- Kommuneplan nr. 1055 fra 22.06.2011
- Reguleringsplan nr 793
- "Skjærgårdsheimområdet" fra 19.10.2005

### **Adgang til utleie**

Man har plikt til å stille leiligheten til disposisjon for utleie i 40 uker pr. år (fordelt på 10 uker pr. kvartal), og eier kan selv disponere leiligheten i 12 uker pr. kalenderår. Det er ingen regler ifht prisfastsettelse på leien. Kjøper forplikter seg til å signere bekreftelse av utleieforpliktelse til styret i sameiet.

### **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**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

68 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 769 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 772 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 600

### **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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 990 Inntekt styling

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 040 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 4 stk

Totalt kr: 95 650

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 bistår 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**

31.07.2025

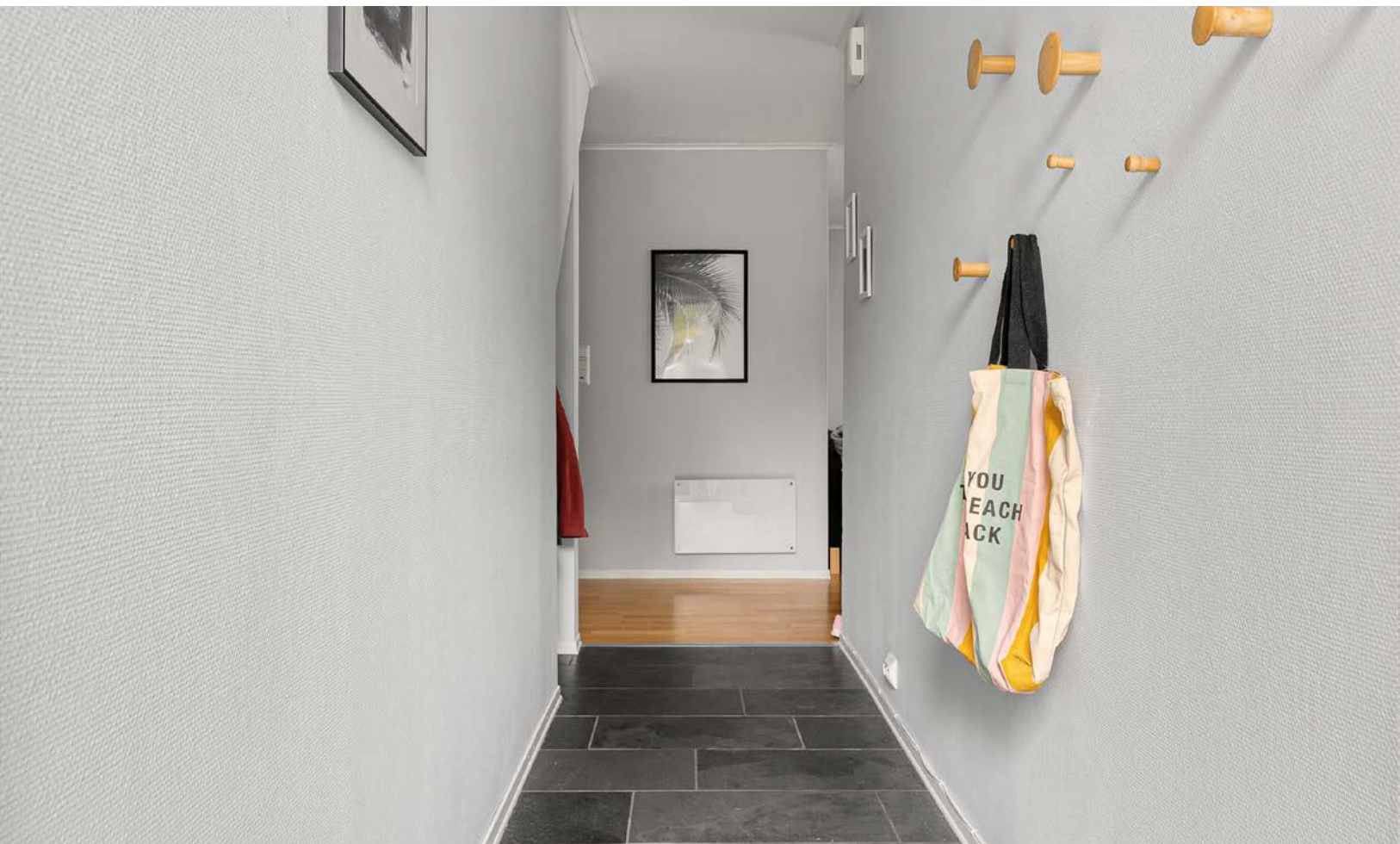




















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Skjærgårdsveien 31, 4625 FLEKKERØY



KRISTIANSAND kommune



gnr. 3, bnr. 237, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.07.2025

Rapportdato: 23.07.2025

Oppdragsnr.: 20924-2364

Referansenummer: RF2733

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## JATBygg AS



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
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 på mark. Det er ikke registrert avvik i gulvene.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører 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.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Dusjkabinettet er fra 2025. Enkelte mindre bruksmerker på innredningen.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### 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.  
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

|   |                                                         |                             |
|---|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Radon                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 2.7.2025 Klokka 12.00

Det var skyer/sol og 21 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.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2006

### Anvendelse

Leilighet

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

### TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendig 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

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 bolig/leilighet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark. Det er ikke registrert avvik i gulvene.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avslag av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avslag hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

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

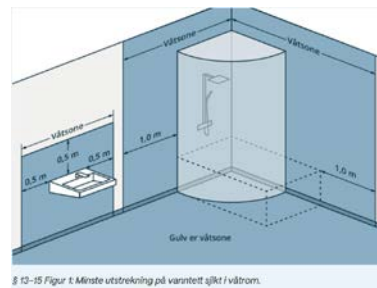
##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner eller døren må flyttes.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet er fra 2025. Enkelte mindre bruksmerker på innredningen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

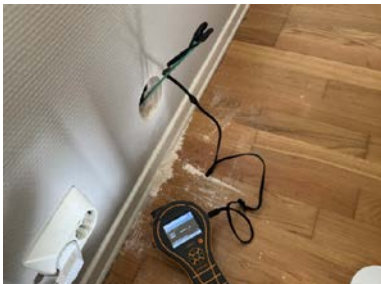
Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue bak våtsone for dusjen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

##### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

##### ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

## 1 TG 1 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.*

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

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.  
**2006 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid 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**

### 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.  
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

## TGO Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

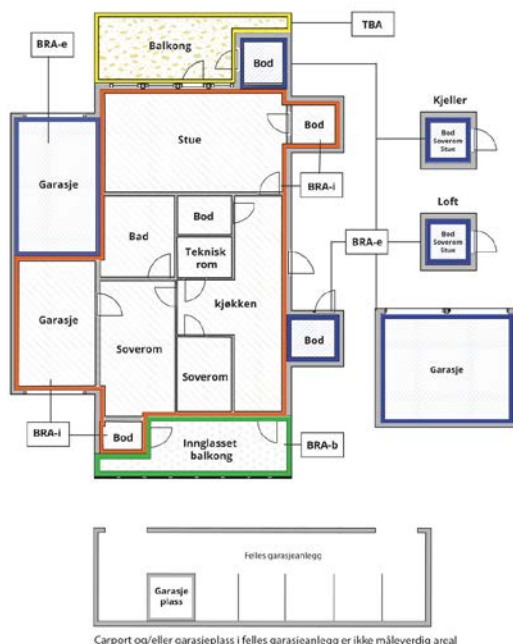
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 72                            | 4                           |                            | 76  | 20                              | 1                           | 77              |
| <b>SUM</b>     | <b>72</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>20</b>                       | <b>1</b>                    | <b>77</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>76</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad, Entré | Bod 1                       |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 72         | 4          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 02.7.2025 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 3    | 237  |      | 1    | 17.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Skjærgårdsveien 31

#### Hjemmelshaver

Olsen Anders Sandal, Olsen Bente Sandal

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 04.07.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Byggesak      | 04.07.2025 |           | Gjennomgått | 21    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF2733>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Kristiansand                                               |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1411250341                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Bente Sandal Olsen                                                  | Anders Sandal Olsen |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Skjærgårdsveien 31                                                  |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| FLEKKERØY                                                           | 4625                |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
|                                                                     |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                     |
|                                                                     |                     |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 2021                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 4                   |
| Antall måneder                                                      | 0                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand          |
| Polise/avtalnr.                                                     | 74669               |

Document reference: 1411250341

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert EL-bil lader

Arbeid utført av

Avitell

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[12\\_Sluttkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Filer

[Godkjent 1045507-0-20220617074646.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-bil lader hengende på veggen. Montert av Avitell.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1411250341

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten har utleieplikt. Leilighet må være disponibel for utleie minimum 40% av året.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent som næringsområdet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har inne søknad i kommunen ift endring til fritidsbolig.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250341

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250341

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Bente sandal Olsen | b448daa117d3dff67ef245<br>30e8dae89ba9ad4575 | 04.07.2025<br>12:52:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anders Sandal Olsen | 328fb9677a899e8318d0b<br>5f5eb1eacb65ef425f0 | 04.07.2025<br>12:49:45 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1411250341

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## Faktura

Fakturanr: 6300811  
Fakturadato: 01.07.2025  
Leveringsdato: 01.07.2025  
Deres referanse: Olsen Anders Sandal  
Rekvisisjon:

Kundenr. 100047  
Olsen Bente og Anders Sandal  
Årekjerret 26

4625 FLEKKERØY  
NORGE

| Varenr                               | Varetekst                           | Antall | Pris    | % | Sum       |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------|---------|---|-----------|
| <i>Periode 01.07.2025-31.12.2025</i> |                                     |        |         |   |           |
| 1                                    | Fellesutgifter                      | 6,00   | 1820,00 |   | 10 920,00 |
| 3                                    | TV internett                        | 6,00   | 543,00  |   | 3 258,00  |
| 17                                   | Felleskostnad småbåthavn 10 andeler | 1,00   | 1000,00 |   | 1 000,00  |
| 3                                    | TV/internett etterbet               | 4,00   | 75,00   |   | 300,00    |

Sum eks mva: 15 478,00

Totalsum: 15 478,00

Sum å betale: 15 478,00

## BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:

20.07.2025

KID:

630081101000477

Bankgiro:

28011682938

Sum å betale:

15 478,00

Adresse  
SKJÆRGÅRDSPARKEN-FLEKKERØY  
c/o DKS AS  
Boks 4074  
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt  
Tlf: 90192349  
Epost: bernt.ivar@dksas.no  
Web:  
Vår referanse:

Firma  
Foretaksregisteret  
NO 995422484  
IBAN  
SWIFT



Kristiansand  
kommune

OLSEN ANDERS SANDAL  
ÅREKJERRET 26  
4625 FLEKKERØY

Eiendom 3/237/0/1/1 - SKJÆRGÅRDSVEIEN 31  
Eier OLSSEN ANDERS SANDAL

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500748657

Kundenr. 4008379

Fakturadato 28.02.2024

**Forfallsdato 20.03.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i  
henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 2760,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

| GEBYRTYPE                     | GRUNNLAG | ENH. | PRIS    | ANDEL | FRA-TIL | DATO   | TERMINBELØP | MVA |
|-------------------------------|----------|------|---------|-------|---------|--------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1  | 1        | stk  | 1324,80 | 1     | 010124  | 310324 | 331,20      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT        | 78       | m2   | 8,90    | 1     | 010124  | 310324 | 173,55      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 | 1        | stk  | 2479,20 | 1     | 010124  | 310324 | 619,80      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT       | 78       | m2   | 19,58   | 1     | 010124  | 310324 | 381,81      | 25% |
| EIENDOMSSKATT                 | 1696100  | kr   | 2,07    | 1     | 010124  | 310324 | 877,50      |     |
| Netto                         |          |      |         |       |         |        | 2383,86     |     |
| MVA                           |          |      |         |       |         |        | 376,59      |     |
| Øreavrunding                  |          |      |         |       |         |        | -0,45       |     |
| Belastes avtalegiro           |          |      |         |       |         |        | 2760,00     |     |

Grunnlag MVA høy sats: 1506,36, MVA: 376,59

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Vann/avløpsgebyr, se [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

OLSEN ANDERS SANDAL  
ÅREKJERRET 26  
4625 FLEKKERØY

Eiendom 3/237/0/1/1 - SKJÆRGÅRDSVEIEN 31  
Eier OLSEN ANDERS SANDAL

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 500797382

Kundenr. 4008379

Fakturadato 29.04.2024

**Forfallsdato 21.05.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i  
henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 2760,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

| GEBYRTYPE                     | GRUNNLAG | ENH. | PRIS    | ANDEL | FRA-TIL | DATO   | TERMINBELØP | MVA |
|-------------------------------|----------|------|---------|-------|---------|--------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1  | 1        | stk  | 1324,80 | 1     | 010424  | 300624 | 331,20      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT        | 78       | m2   | 8,90    | 1     | 010424  | 300624 | 173,55      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 | 1        | stk  | 2479,20 | 1     | 010424  | 300624 | 619,80      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT       | 78       | m2   | 19,58   | 1     | 010424  | 300624 | 381,81      | 25% |
| EIENDOMSSKATT                 | 1696100  | kr   | 2,07    | 1     | 010424  | 300624 | 877,50      |     |
| Netto                         |          |      |         |       |         |        | 2383,86     |     |
| MVA                           |          |      |         |       |         |        | 376,59      |     |
| Øreavrunding                  |          |      |         |       |         |        | -0,45       |     |
| Belastes avtalegiro           |          |      |         |       |         |        | 2760,00     |     |

Grunnlag MVA høy sats: 1506,36, MVA: 376,59

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

Vann/avløpsgebyr, se 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



Kristiansand  
kommune

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

OLSEN ANDERS SANDAL  
ÅREKJERRET 26  
4625 FLEKKERØY

Fakturanr. 500846076

Kundenr. 4008379  
Fakturadato 02.08.2024

**Forfallsdato 20.08.2024**  
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i  
henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 2760,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 3/237/0/1/1 - SKJÆRGÅRDSVEIEN 31  
Eier OLSEN ANDERS SANDAL

Termin 03 01.07.24-30.09.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

| GEBYRTYPE                     | GRUNNLAG | ENH. | PRIS    | ANDEL | FRA-TIL | DATO   | TERMINBELØP | MVA |
|-------------------------------|----------|------|---------|-------|---------|--------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1  | 1        | stk  | 1324,80 | 1     | 010724  | 300924 | 331,20      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT        | 78       | m2   | 8,90    | 1     | 010724  | 300924 | 173,55      | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 | 1        | stk  | 2479,20 | 1     | 010724  | 300924 | 619,80      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT       | 78       | m2   | 19,58   | 1     | 010724  | 300924 | 381,81      | 25% |
| EIENDOMSSKATT                 | 1696100  | kr   | 2,07    | 1     | 010724  | 300924 | 877,50      |     |
| Netto                         |          |      |         |       |         |        | 2383,86     |     |
| MVA                           |          |      |         |       |         |        | 376,59      |     |
| Øreavrunding                  |          |      |         |       |         |        | -0,45       |     |
| Belastes avtalegiro           |          |      |         |       |         |        | 2760,00     |     |

Grunnlag MVA høy sats: 1506,36, MVA: 376,59

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75  
Vann/avløpsgebyr, se [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA - AVTALEGIRO

OLSEN ANDERS SANDAL  
ÅREKJERRET 26  
4625 FLEKKERØY

Fakturanr. 500894819

Kundenr. 4008379  
Fakturadato 24.10.2024

**Forfallsdato 20.11.2024**  
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i  
henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 2760,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 3/237/0/1/1 - SKJÆRGÅRDSVEIEN 31  
Eier OLSEN ANDERS SANDAL

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

| GEBYRTYPE                         | GRUNNLAG   | ENH. | PRIS   | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|-----------------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGBYR VANN KAT. 1<br>1  | 1,00       | stk  | 110,40 | 1/1   | 011024-311024 |      | 110,40      | 25% |
| ABONNEMENTSGBYR VANN KAT. 1<br>1  | 1,00       | stk  | 110,40 | 1/1   | 011124-301124 |      | 110,40      | 25% |
| ABONNEMENTSGBYR VANN KAT. 1<br>1  | 1,00       | stk  | 110,40 | 1/1   | 011224-311224 |      | 110,40      | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1       | 1,00       | m2   | 57,85  | 1/1   | 011024-311024 |      | 57,85       | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1       | 1,00       | m2   | 57,85  | 1/1   | 011124-301124 |      | 57,85       | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT<br>1       | 1,00       | m2   | 57,85  | 1/1   | 011224-311224 |      | 57,85       | 25% |
| ABONNEMENTSGBYR AVLØP KAT. 1<br>1 | 1,00       | stk  | 206,60 | 1/1   | 011024-311024 |      | 206,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGBYR AVLØP KAT. 1<br>1 | 1,00       | stk  | 206,60 | 1/1   | 011124-301124 |      | 206,60      | 25% |
| ABONNEMENTSGBYR AVLØP KAT. 1<br>1 | 1,00       | stk  | 206,60 | 1/1   | 011224-311224 |      | 206,60      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1      | 1,00       | m2   | 127,27 | 1/1   | 011024-311024 |      | 127,27      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1      | 1,00       | m2   | 127,27 | 1/1   | 011124-301124 |      | 127,27      | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT<br>1      | 1,00       | m2   | 127,27 | 1/1   | 011224-311224 |      | 127,27      | 25% |
| EIENDOMSSKATT                     | 1696100,00 | kr   | 2,07   | 1/1   | 011024-311224 |      | 877,50      |     |

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

OLSEN ANDERS SANDAL  
ÅREKJERRET 26  
4625 FLEKKERØY

Eiendom 3/237/0/1/1 - SKJÆRGÅRDSVEIEN 31  
Eier OLSEN ANDERS SANDAL

Grunnlag MVA høy sats: 1506,36, MVA: 376,59

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## **FAKTURA - AVTALEGIRO**

Fakturanr. 500894819

Kundenr. 4008379

Fakturadato 24.10.2024

**Forfallsdato 20.11.2024**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i  
henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 2760,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

**Netto 2383,86**

**MVA 376,59**

**Øreavrunding -0,45**

**Belastes avtalegiro 2760,00**

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt [kbr@kbr.no](mailto:kbr@kbr.no)

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

## **Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Skjærgårdsparken-Flekkerøy**

Den 15. mars 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i  
Eierseksjonssameiet Skjærgårdsparken-Flekkerøy i Kristiansand.

Møtet ble åpnet av styreleder Kjetil Kristiansen. Han ønsket velkommen.  
Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de  
seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 7  
eierseksjoner.

Hver eierseksjon har en stemme pr. seksjon.

Følgende ble behandlet:

### **1. KONSTITUERING:**

- A. Valg av møteleder.  
Til møteleder ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.  
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Kjetil  
Kristiansen valgt.
- C. Valg av protokollfører.  
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar  
Olsen valgt.
- D. Godkjenning av innkallingen.  
Det var ingen bemerkninger til innkallingen  
Innkallingen til sameiermøtet ble deretter godkjent.

### **2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.**

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent, etter en gjennomgang av  
møteleder.

### **3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.**

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Forslag til godtgjørelse til styret ble økt til kr. 70.000,- iht. endret budsjett  
ble enstemmig godkjent og at revisor dekkes etter regning.

## 5. SAKER.

### **\* Informasjon om omregulerings fra Næring til fritidsbolig**

Kjell Kristiansen informerte om planen som er pågående.

Omreguleringen innbefatter også regulering av terrasser, avklaring og regulering av båtplass/er v N2. Parkeringsplasser v P2, N1, N2 og N5

Ønske er å få en omforent løsning

Intensjonen nå er å lage en «enkel» reguleringsplan hvor vi endrer « fargene» på plankartet fra brun til Orange (fra Nærings turisme til fritidsbolig) det vil bli presentert i en forhåndskonferanse md Kr sand kommune samt det blir avholdt gruppe møter med de enkelte partier før det skal opp til Areal og miljø utvalget. Til informasjon blander Naturvernforbundet seg stadig inn i saker som kan forsinke prosessen. Estimert kostnad for gjennomføring er kr. 200.000,-.

Styret iverksetter videre arbeid med omregulering ref årsmøte vedtak av 11. mars 2023

**Nedgravd søppel anlegg og parkeringsplasser og utvidelse av båtplasser**  
Sameiet er i dialog med Sørutvikling AS om ett felles nedgravd avfallsanlegg for sameiet og deres planlagte 6 boenheter på P4/ Ks4.Kostnadene fordeles mellom Sørutvikling/Sameiet.

Det er ønske fra Sørutvikling AS om å omregulere Serviceanlegg fra Næring til fritid( S2) samt utvide småbåtanlegget med 6 plasser. Dette må sees i sammenheng med pågående omreguleringssak

### **\* Betydelig økning av forsikringspremie grunnet skader de siste 3 årene**

Grunnet mange forsikringssaker fortsatt i sameiet og generell prisstigning på forsikringer, så økes premien betydelig. Styret har undersøkt flere leverandører og falt ned på dagens forsikringsselskap.

### **\* Pellas – års avtale pga. problemer med mus/ rotter**

Avtalen med Pellas fortsettes, da det er forekomster av mus/rotter, i leiligheter men også med søppelanlegget. Det er viktig at man ikke mater fugler m.m., da dette tiltrekker seg rotter og mus.

### **\* Utfordringer med pumpestasjon pga. våtservietter**

Det er igjen utfordringer iht. bruken av toalettene og hva som her kastes i disse. Eierne må ta ansvar her og formidle til sine leietakere hva som skal kastes i toalettet og hva som ikke skal. **DET SKAL IKKE KASTES VÅTSERVETTEER ELLER LIGNENDE**

### **\* Installasjon av Waterguard på VV beredere i kjøkken**

Det oppfordres eierne til å montere Waterguard på de som har beredere i kjøkkenbenk. Dette begrunnes med at det har vært vannlekkasjer i beredere som har medført store forsikringsoppgjør med skader i leiligheter.

**\* Parkerings utfordringer om sommeren pga. utleie av båtplasser.**

Det er utfordringer mht. parkering i sameiet, og det oppfordres til de som leier ut båtplasser om å gi beskjed om at man ikke kan parkere på sameiets område ved bruk av disse. Dette gjelder spesielt utleie av båtplasser til Sørutvikling AS.

**\* Info vedr. bryggeanlegg , fellesanlegg, vedlikehold mm**

Her bør hver enkelt sameier gå i seg selv, da det er ønske om å ha det pent og ryddig til enhver tid i området.

**Lagring av båter i felles hage samt orden**

Det skal ikke lagres båter i felles hage i tilknytning til leilighetene  
Videre lagres mye søppel, dekk m m langs hyttene som ikke skal forekomme. Det oppfordres alle til å holde det ryddig rundt og informere leieboere om dette.

Det er utført inspeksjon av bryggeanlegg hvor kjettinger, moringer og anlegget ser bra ut. Det er skiftet noe tauverk, sjakler mm fra Sølunds Dykk AS

**6. BUDSJETT FOR 2025.**

Styrets forlag til budsjett ble enstemmig godkjent, etter en justering med kr. 200.000,- til omreguleringssaken, som kan innkalles om nødvendig.

**7. VALG AV STYRER/VALGKOMITE.**

Følgende styre ble valgt i sameiets styre:

|                    |   |             |   |          |
|--------------------|---|-------------|---|----------|
| Kjetil Kristiansen | - | styreleder  | - | 1 år     |
| Sølve Vindvand     | - | styremedlem | - | 1 år     |
| Torstein Hagen     | - | styremedlem | - | 1 år     |
| Trond Egil Åknes   | - | varamedlem  | - | sittende |
| Tove Spikkerud     | - | varamedlem  | - | 1 år     |

Følgende styre ble valgt i småbåthavnens styre:

|                     |   |             |   |      |
|---------------------|---|-------------|---|------|
| Lars Petter Lundahl | - | styreleder  | - | 1 år |
| Sølve Vindvand      | - | styremedlem | - | 1 år |
| Kjetil Kristiansen  | - | styremedlem | - | 2 år |
| Ove Thunshelle      | - | styremedlem | - | 2 år |
| Dagrun Juvastøl     | - | styremedlem | - | 2 år |

Følgende er i valgkomiteen:

Elisabeth Thunshelle valgt for 2 år og Lars Petter Lundahl valgt for 1 år

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter det formelle møtet var avsluttet



Bernt Ivar Olsen  
Møteleder

Kr.sand 15. mars 2025



Kjell Kristiansen

**Annøen Info:**

De av dere som trenger hjelp til utførelsen kan kontakte vaktmester Krzysztof J Bak som avtaler pris og utførelses tidspunkt

Tlf 450 13795 / [krzysiek.bak@op.pl](mailto:krzysiek.bak@op.pl)



Valdal Byggtjeneste AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200605929-12

Saksbeh: Øyvind Fiskaa

Dato: 19.05.2008

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

|               |                        |             |                                                    |
|---------------|------------------------|-------------|----------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | SKJÆRGÅRDSVEIEN 31     | Eiendom:    | 3/237/0/0                                          |
| Tiltakshaver: | Skjærgårdsparken AS    | Adresse:    | v/Sørutvikling AS, Pb 171, 4662<br>KRISTIANSSAND S |
| Søker:        | Valdal Byggtjeneste AS | Adresse:    | Gyldenløves gate 34, 4614<br>KRISTIANSSAND S       |
| Tiltakstype:  | Tomannsbolig/rekkehus  | Tiltaksart: | Oppføring                                          |

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

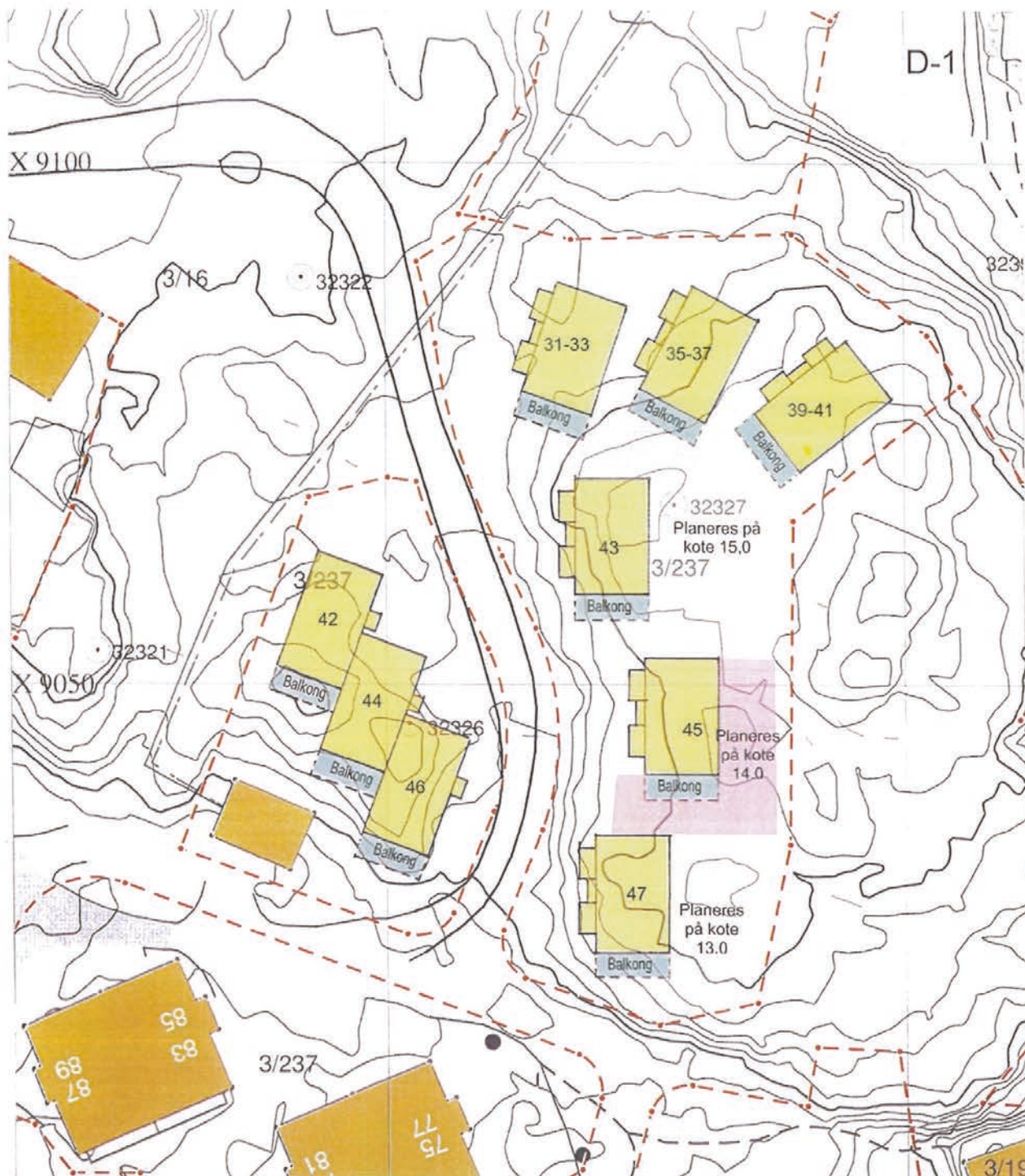
Øyvind Fiskaa  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Besøksadresse:  
Tollbodgt. 22  
Telefon/telefaks:  
38075530/38075544

E-Postadresse:  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
Webadresse:  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



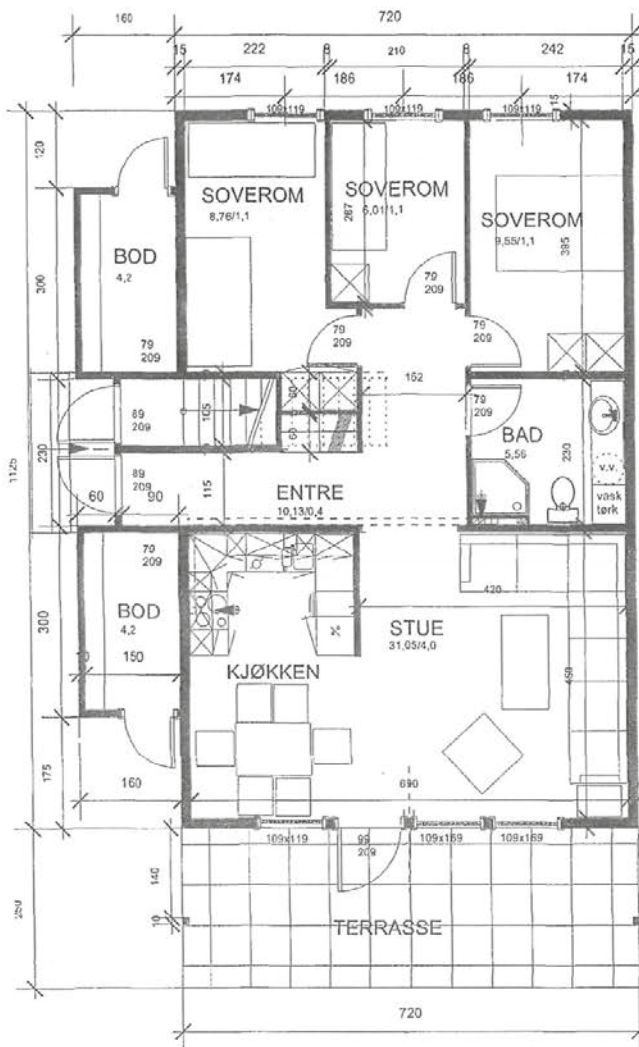
|                                                                                     |                                   |                                                                            |                                                          |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
|  | <b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b>       |                                                                            | <b>FORENKLET SITUASJONSKART</b>                          |              |
|                                                                                     | SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30 |                                                                            | FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER      |              |
| <b>Gnr.:3</b>                                                                       |                                   | <b>Bnr.:237</b>                                                            | <b>Fnr.:</b>                                             | <b>Snr.:</b> |
| <b>Adresse: Skjærgårdsveien</b>                                                     |                                   |                                                                            | <b>Sokkelhøyde:</b>                                      |              |
|  | Datagrunnlag: Digitalt            |                                                                            | Kvalitet eiendomsgrenser:                                |              |
|                                                                                     | Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2  |                                                                            | ----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt               |              |
|                                                                                     | Målestokk: 1:500                  |                                                                            | ----- Usikre eiendomsgrenser                             |              |
|                                                                                     | Dato: 12/07/06                    |                                                                            | Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. |              |
| Sign.: ms                                                                           |                                   | Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3. |                                                          |              |



N1.

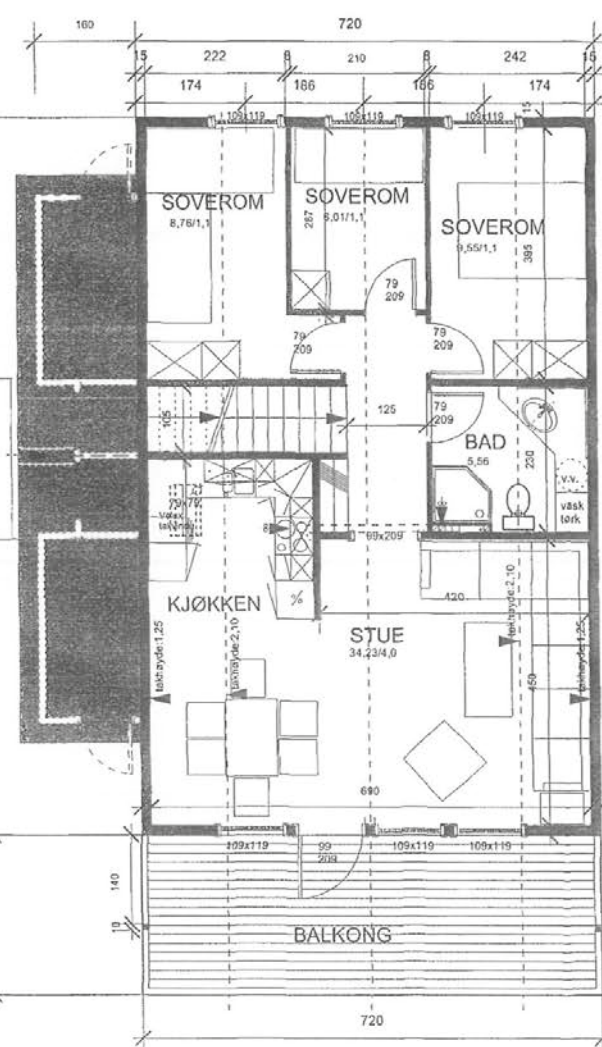
E-1

A P N1.mcd



1. ETASJEPLAN  
M=1:100

Areal: 92,90 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 73,92 m<sup>2</sup>



LOFTSPLAN  
M=1:100

Areal: 81,00 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 54,36 m<sup>2</sup>

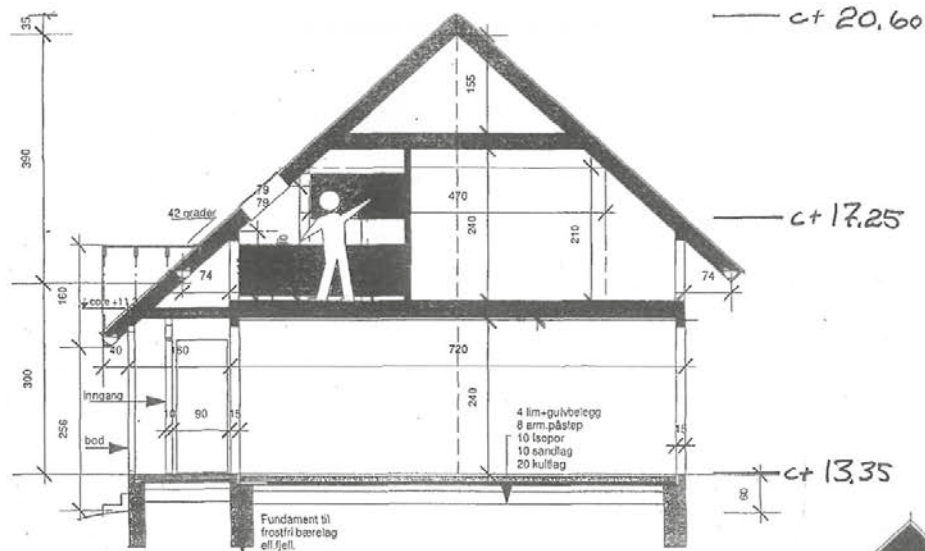
Skjærgårdsveien 31,33,35,37,39 og 41.

sivilarkitekt THOMAS JÄGER mna  
Pb.111, 4701 Vennesla Tel/Faks: 38155027  
E-post: thomas.jager@tj.no

Tegn.nr:

1.

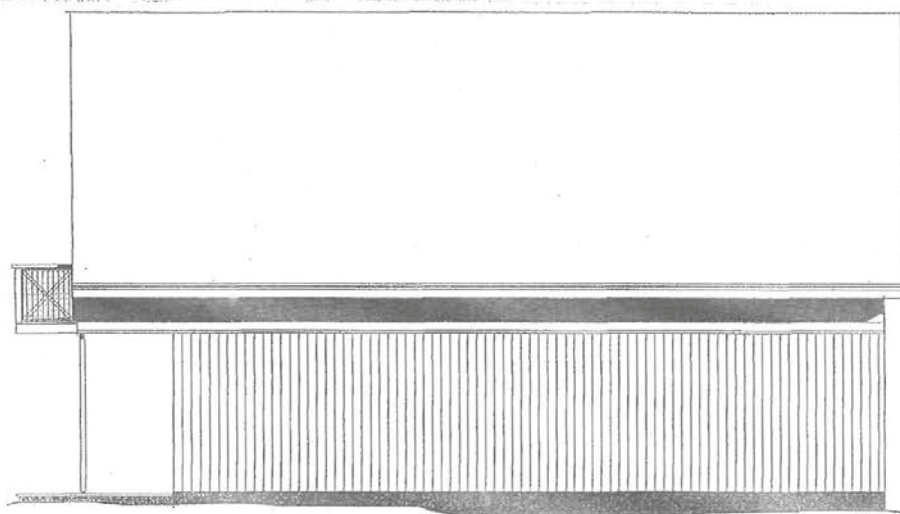
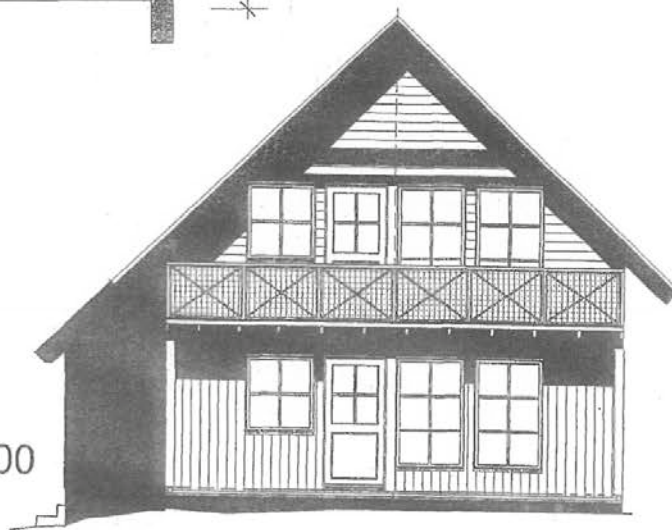
15.05.06.



E-2  
FELT: N1.

SNITT M=1:100

GAVL MOT SYD M=1:100



FASADE ØST M=1:100

Skjærgårdsveien 31,33,35,37,39,41

sivilarkitekt THOMAS JÄGER mna  
Pb.111, 4701 Vennesla Tel/Faks:38155027  
E-post: thomas.jager@tj.no

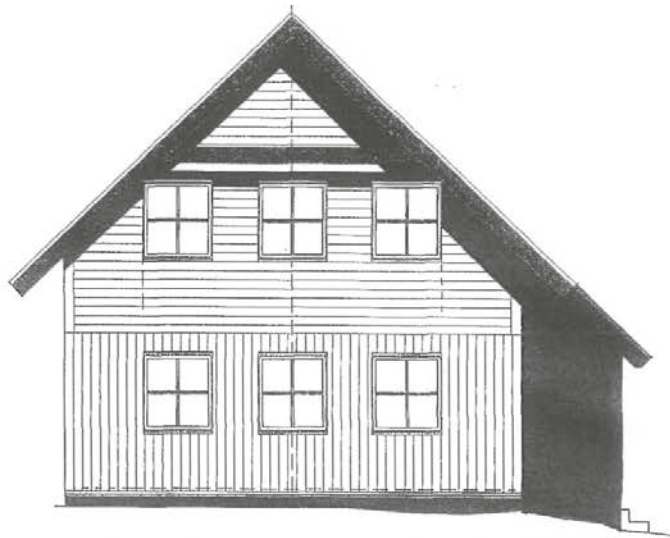
Tegn.nr:

2.

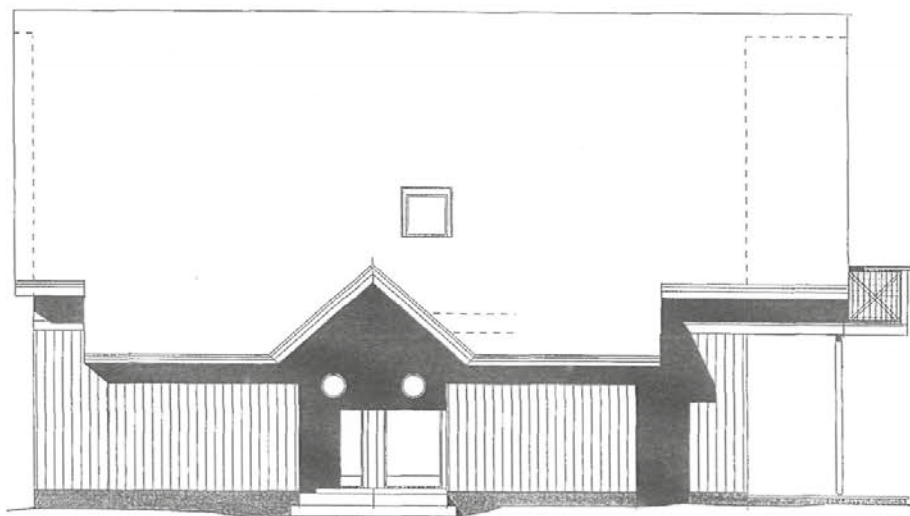
13.05.06..

N1.

FN1.mcd  
-3



GAVL MOT NORD M=1:100



FASADE MOT VEST M=1:100

Skjærgårdsveien nr.:31,33,35,37,39 og 41

sivilarkitekt THOMAS JÄGER mna  
Pb.111, 4701 Vennesla Tel/Faks:38155027  
E-post: thomas.jager@tj.no

Tegn.nr:

3.

15.05.06.



Valdal Byggtjeneste AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200605929-4

Saksbeh: Audun Holte Fledsberg

Dato: 21.11.2006

### SKJÆRGÅRDSVEIEN 31 - 33 - VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

|               |                          |             |                                                    |
|---------------|--------------------------|-------------|----------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | SKJÆRGÅRDSVEIEN 31 og 33 | Eiendom:    | 3/237                                              |
| Tiltakshaver: | Skjærgårdsparken AS      | Adresse:    | v/Sørutvikling AS, Pb 171, 4662<br>KRISTIANSSAND S |
| Søker:        | Valdal Byggtjeneste AS   | Adresse:    | Gyldenløves gate 34, 4614<br>KRISTIANSSAND S       |
| Tiltakstype:  | Tomannsbolig/rekkehus    | Tiltaksart: | Oppføring                                          |

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a) og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 13.07.06 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter leilighetsbygg med 2 boenheter herunder nødvendige terrengarbeider. BRA oppgis til 128,3 m².

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

#### Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg med 2 boenheter der BRA oppgis til 128,3 m². Bygget skal oppføres i 2 etg. med en gesimshøyde c +17,25 moh og mønehøyde c +20,6 moh. Graden av utnyttning er oppgitt til 26,7 % BYA for hele feltet (N1).

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Skjærgårdsheimområdet, Gnr. 3, bnr. 16, 53, godkjent av bystyret 19.10.2005. Eiendommen er regulert til annet byggeområde (næringsområde/turisme for utleie)

#### Estetiske krav:

Tiltaket anses å tilfredstille Plan- og bygningsloven § 74.2 og reguleringsbestemmelsen § 2.3 vedrørende terrengtilpassning.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen definert som overkant dekke i 1. etg. fastsettes til cote + 13,35 moh.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende gesimshøyde.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at det ikke er samsvar mellom de regulerte møne- og gesimshøyder. Mønehøyden er lik for alle de 3 nordligste byggene, mens gesimshøyden varierer fra cote +17,0 moh til cote +18,0 moh. Omsøkte bygningstype er den som er forutsatt i forbindelse med reguleringsplanen. Mønehøyden er redusert med 1 meter for omsøkte bygg.

Plan- og bygningsetaten er enig med søker at det er noe underlig at gesimshøydene varierer med 1 meter, mens mønehøyden er den samme for de 3 nordligste byggene. Etaten har ikke funnet noen forklaring på dette. Dispensasjonen innebærer at gesimshøyden økes med 25 cm noe som må anses som minimalt. Det vektlegges også at mønehøyden for omsøkte bygg og for Skjærgårdsveien 35 og 37 er planlagt lavere enn hva reguleringsplanen gir anledning til. For den omsøkte bygningstypen vil det primært være mønehøyden som avgjør hvor dominerende disse virker i forhold til omgivelsene. Alternativet med å senke bygget (ene) med 25 cm vil medføre større terrenginngrep herunder sprengning av fast fjell noe som ikke er ønskelig fra etatens side.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningslovgivningen for øvrig. Tiltaket kan derfor godkjennes.

**Igangsettingstillatelse:**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Søknader om ansvarsrett for alle relevante fagområder og funksjoner med tilhørende kontrollerklæringer.
2. Utenomhusplan for felt N1 må være innsendt og godkjent for det gis igangsetting ut over topp grunnmur.

**Gyldighet:**

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Behandlingsgebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 21000,- må innbetales.

**Behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":  
Siv. Ark. Thomas Jäger, sentr. godkjenning, gebyr kr. 350,-.

**Samlet gebyr:**

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett = **kr. 21350,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Audun Holte Fledsberg  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

**Plan nr. 793.**  
**Reguleringsbestemmelser for SKJÆRGÅRDSHEIMOMRÅDET**  
**Gnr. 3, bnr. 16, 53**  
Godkjent av bystyret 19.10.2005

## **1 REGULERINGSGRENSER**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet. Innenfor planområdet skal arealene disponeres som reguleringsplanen viser.

## **2 BYGGEOMRÅDER**

### **2.1 Område for boliger**

Område B1.

I område B1 kan oppføres nye bygninger i henhold til påført max gesimshøyde og mønehøyde. Bebyggelse skal ikke overstige 25%.

Område U, bod.

I området U kan bygges to boder og brygge tilknyttet boligeiendommer utenfor planområdet.

Tillatt bruksareal, (T-BRA) skal ikke være større enn 24 m<sup>2</sup>. Boden skal ha dør uten vindu og ellers ikke ha mer enn 3 vinduer, hver av disse maksimalt 1x1 meter. Takvinkelen skal være mellom 33 og 45 grader. Ark og kvist godkjennes ikke.

Gjerder rundt boder og brygger som hindrer fri ferdsel etter friluftsloven tillates ikke.

Før arbeidet kan starte opp må byggeområde i sjø klareres i forhold til kulturminneloven ved marinarkeologisk undersøkelse gjennomført av Norsk Sjøfartsmuseum.

### **2.2 Ks1 – Ks4 område for kontor (service/lettindustri).**

I område Ks1 kan oppføres nye bygninger i henhold til påført max gesimshøyde og mønehøyde som vist på plan. Bebyggelse skal ikke overstige 25%.

I områdene Ks2, Ks3 og Ks4 kan det oppføres nye bygninger i henhold til påført max gesimshøyde og mønehøyde som vist på plan. Bebyggelse skal ikke overstige 40%.

### **2.3 N1 – N6 annet byggeområde (næringsområde/turisme for utleie)**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og henhold til påført max gesimshøyde på det enkelte bygg.

Innen de enkelte områder kan bebygges utleieenheter i rekke eller frittstående. Bygninger skal ha saltak med takvinkel 38-42 grader. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning slik at terreng og bebyggelse er harmonisk avstemt.

En parkeringsplass pr. utleieenhet skal anlegges på tomtegrunn.

Inne i dette området tillates ikke utskillelse av enkelttomter.

### **2.4 A1 kombinert for mål (allmennyttig formål/næring – Skjærgårdsheimen)**

Bebygd areal, innenfor vist byggegrense, skal ikke overstige 35% av tomtearealet. Nye bygninger kan oppføres i inntil to etasjer + underetasje, i henhold til påført max gesimshøyde og mønehøyde som vist på planen. Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse og området for øvrig.

### **3 TRAFIKKOMRÅDER**

3.1 På gang/ sykkelvei mellom område Ks2 og Ks3 tillates det kjøretrafikk til 2 boliger og 2 hytteeiendommer på Gnr. 3 bnr. 31, 32, 45 og 46.

3.2 Parkeringsarealer.

P1 er offentlig parkeringsplass.

P2 og P4 er felles parkering for N1 - N6.

P3 er parkeringsplass for undervisnings- og kurscenteret på Gnr. 3, bnr. 157 (Skjærgårdsheimen)

### **4 FRIOMRÅDER.**

4.1 Områdene F1-F6 kan nyttes til park, turveier og lekeplasser. I friområder kan kommunen tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av områdene og som etter kommunens skjønn ikke er til hinder for bruk av området.

4.2 Friområde F7 badeplass i sjø skal avgrenses fra andre trafikkområder i sjø med bøyer.

4.3 Lekeplass L1 skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan før felt N3 utbygges.

### **5 SPESIALOMRÅDER**

5.1 Pv1 er privat vei til eiendommen Gnr. 3, bnr. 39.

5.2 I frisiktsoner må det ikke være sikthinder over 0,5 m.

5.3 S1-S2 annet spesialområde (serviceanlegg)

Serviceanlegg/toaletter i S1 og eksisterende sjøbod i S2 er en del av nærings/servicevirksomheten knyttet til drift av nærings/turisme samt felles kai og småbåthavn.

Hvis det må bygges nye bygninger, skal samme grunnflate benyttes og max gesimshøyde som vist på plan. Nye bygninger skal ha sadeltak med takvinkel 38-42 grader.

### **6 FELLESOMRÅDER**

6.1 Avkjørsel Fv1 er felles for eiendommene Gnr. 3, bnr. 52 og Gnr. 3, bnr. 88.

Avkjørsel Fv2 er felles for N2

Avkjørsel Fv3 er felles adkomst til S2 og felles kai for A1, B1 og N1-N6.

6.2 Felles kai er felles for A1, B1 og N1-N6.

6.3 Småbåthavn skal være fellesanlegg for A1, B1 og N1-N6.

## **7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 7.1 Før nye bygg kan tas i bruk, må kryss til fylkesvei utbedres i.h.t. krav fra veimyndigheter.
- 7.2 Det skal utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av friområder og lekeplass.
- 7.3 Friområdet F3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50% av bebyggelsen innen byggeområdene N1-N6. Avgrensning av badeområdet F7 må sikres samtidig.
- 7.4 Offentlige trafikkområder inkl. offentlig parkeringsplass og kryssutbedring ved fylkesveien skal ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse.
- 7.5 Før ny bygningsmasse tas i bruk i N1-N6 skal det mellom byggeområdet og tilstøtende friområder settes opp en fysisk avgrensning som markerer skillet.
- 7.6 Friområdet F5 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før bygninger i området U tillates.

Endret 28.04.2005 og lagt ut på begrenset høring 29.04.2005 – 29.05.2005.  
Rev. i henhold til bystyrets vedtak 19.10.2005

Godkjent av bystyret i Kristiansand 19.10.2005 som sak nr. 144

Plan- og bygningssjefen.



Advokat Per Ove Tønnessen  
Postboks 281

4663 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
201305456-16 /BHA  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 05.06.2017

### **Skjærgårdsveien, Flekkerøy - båtplasser - dispensasjon fra reguleringsplan**

|               |                          |          |                                       |
|---------------|--------------------------|----------|---------------------------------------|
| Byggeplass:   | Skjærgårdsveien 63       | Eiendom: | 3/237                                 |
| Søker:        | Adv. Per Ove Tønnessen   | Adresse: | Postboks 281,<br>4663 Kristiansand    |
| Tiltakshaver: | Sameiet Skjærgårdsparken | Adresse: | Valhallagata 19,<br>4631 Kristiansand |

Tiltakstype/tiltaksart: Brygger /Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formål (trafikkområde i sjø) for godkjenning i ettertid av 18 båtplasser som har vært anlagt i området fra 2006. Plan- og bygningsetaten har tidligere (2012) gitt pålegg om fjerning av båtplassene. Pålegget ble rettet mot Sørutvikling AS. Etter nærmere vurdering ble det tatt til etterretning at klager (Sørutvikling AS) ikke var ansvarlig for etablering av båtplassene. Det søkes om dispensasjon for godkjenning av båtplassene på vegne av Sameiet Skjærgårdsparken (42 seksjoner). Båtplasser er lagt utenfor område avsatt til felles småbåthavn og nær inntil område regulert til offentlig friområde. Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Vest-Agder Fylkeskommune, regionalavdelingen fraråder at det gis dispensasjon.

Saken ble fremmet for byutviklingsstyret i møte 10.12.2015. De fattet vedtak om at saken skulle utsettes for avklaring med parkvesenet om bryggene var godkjent med ferdigattest. Saken har siden den gang ligget i bero, og det beklages at det ikke etter dette er fattet noe vedtak.

Opprinnelig søknad var fremmet av Kristiansand bygrådgivning AS. De er i mellomtiden gått konkurs, og saken er overtatt av adv. Per Ove Tønnessen.

Parkvesenet ved parksjefen har nå i ettertid akseptert at båtplassene kan bli liggende, med unntak av den delen/ plassen som er plassert i areal regulert til bading/ friområde sjø. Vilkår er at det tinglyses ferdselsrett for allmennheten over bryggene.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Bjørn Harald Andersen  
**Telefon**  
+47 38 24 31 91

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4 godkjennes søknaden.

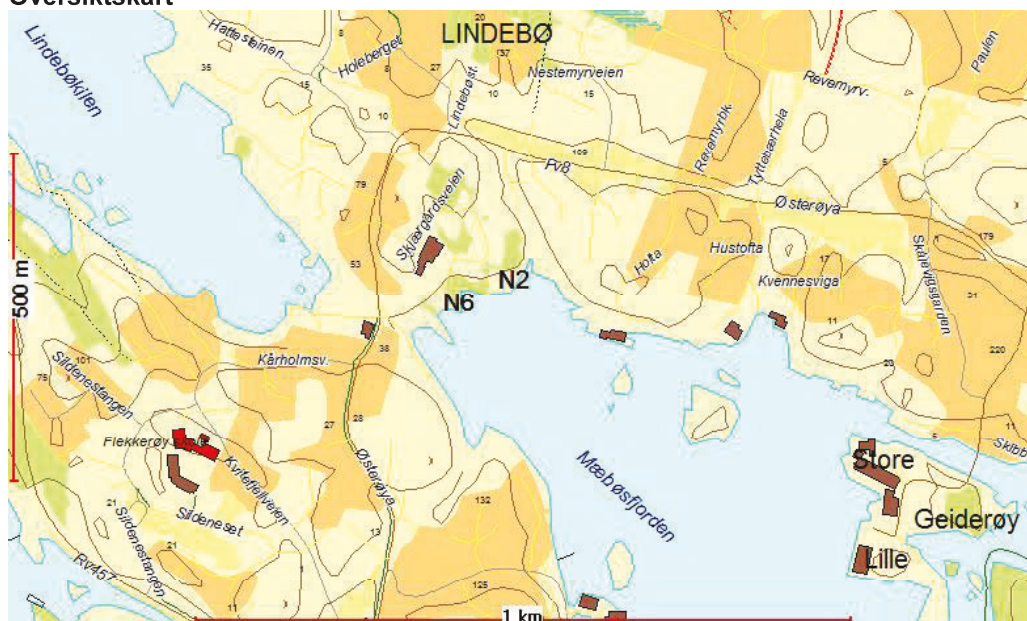
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis på vilkår dispensasjon fra formål i reguleringsplanen. Som vilkår er satt at det tinglyses allmenn ferdselsrett over bryggen.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden fra naboer.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke krevd lokal godkjenning inkl. ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket er utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

### Bakgrunn for saken

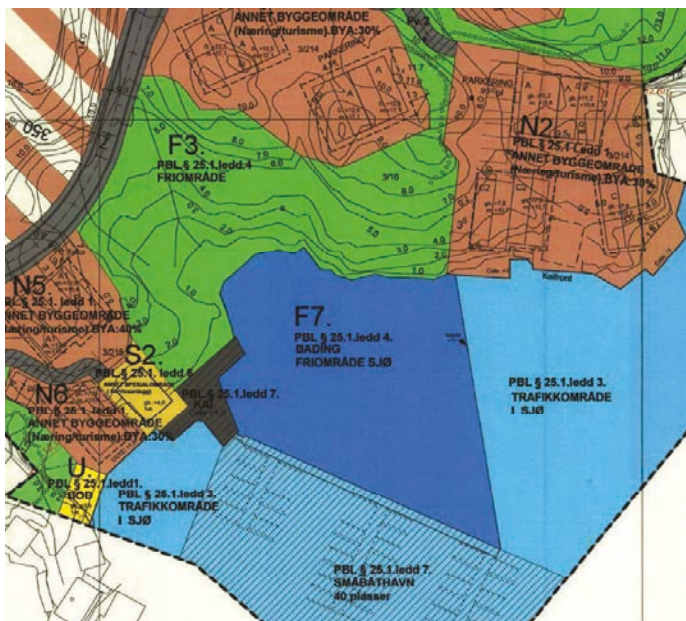
#### Oversiktskart



Figur 1 Oversiktskart M 1:6000 – omsøkt område merket med N2 og N6

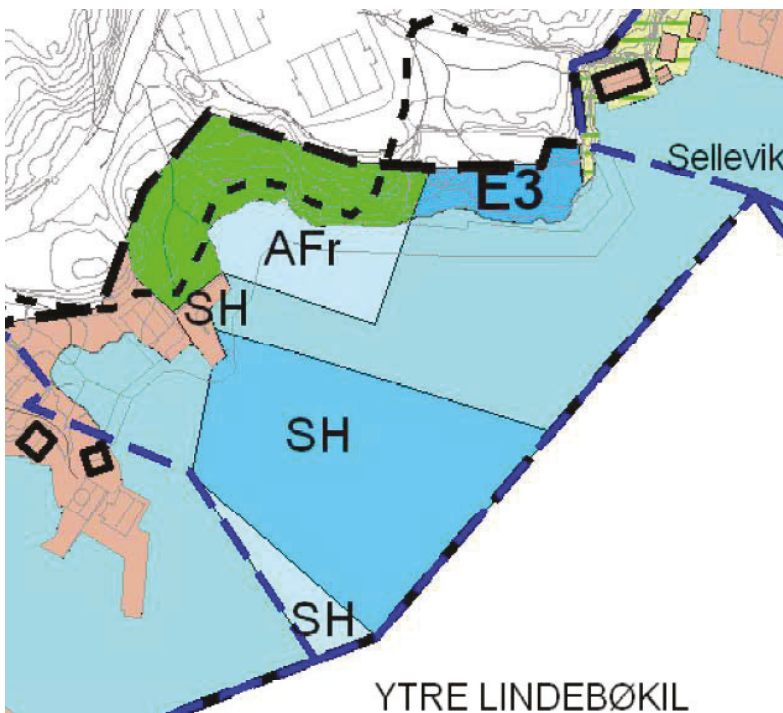
#### Gjeldende plangrunnlag

Omsøkt område er innenfor reguleringsplan for Skjærgårdsheimområdet, plan nr. 3, bnr. 16 m.fl. Plannummer 793. Det er etablert til sammen 18 båtplasser, i område regulert til trafikkområde sjø, rett utenfor område N2 og N6. Reguleringsplanen legger opp til at båtplasser skal etableres innenfor område regulert til felles småbåthavn (40 båtplasser). Det vises til reguleringsplanens bestemmelse, punkt 6.3: "Småbåthavn skal være fellesanlegg for A1, B1 og N1 til N6".



Figur 2 Utsnitt av reguleringsplanen

Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011, går foran kommunedelplanens arealdel. I kommunedelplanen er det avsatt en framtidig utvidelse av eksisterende småbåthavn mot vest, med allment tilgjengelig gjestebrygge i tilknytning til småbåthavna og kyststien.



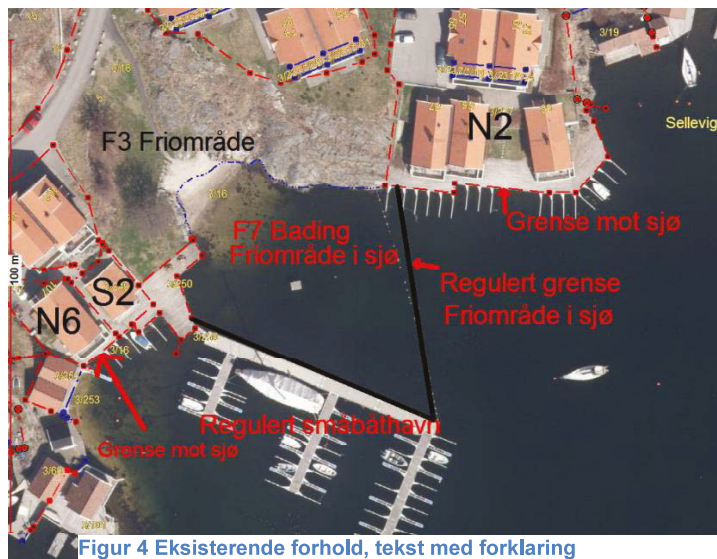
Figur 3 Utsnitt av kommunedelplanen – Utvidelse av småbåthavn er vist med lys blå farge. Kyststien er vist med stiplet svart strek

### Eksisterende forhold

Innenfor område N2 og N6 er det oppført godkjente utleieleiligheter til fritidsformål. Mot sjøen er oppført godkjent kaifront. Ikke godkjente båtplasser er anlagt ved at utriggere er festet i kaifronten. Bildet viser utriggere og grense mot sjø i godkjent kaifront.

### Eierforhold, privatrettslige forhold:

Sjøområdet utenfor gnr N2 og N6 er innenfor eiendommen gnr. 3 bnr. 16, som er overtatt av kommunen. Sameiet har ikke råderett til dette sjøarealet. Deletillatelser og målebrev for 3/237 (N2 og N6 m.m.) viser at sjøarealet ikke er en del av eiendommen. Etter pbl. 21-6 kan kommunen avvise søknad dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Denne saken tar kun stilling til dispensasjonsspørsmålet, og fremtidige rettigheter over grunnen må avklares med kommunen som eier i ettertid.



Figur 4 Eksisterende forhold, tekst med forklaring

### Eksisterende småbåthavn:

Eksisterende småbåthavn er regulert til 40 båtplasser. Småbåthavna er godkjent i byggesak nr. 200408125, datert 11.10.2004.

Reguleringsplanen fra 1998 fastsetter etter reguleringsbestemmelsene punkt 5.0 at bryggeanlegget skal være « et fellesanlegg for utleieenheter/turistnæring og vil bli utbygget og etablert som et sameie eller som utleieenhet». Reguleringsplankartet med tittelfelt fastsetter formålet til fellesområde – felles småbåthavn.



Figur 5 Flyfoto av eksisterende småbåthavn

### Søknaden

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formål (trafikkområde i sjø) for godkjenning i ettertid av båtplasser med tilhørende utriggere. Antall båtplasser er oppgitt til 18. Utriggere som er lagt ut er ca. 5 meter lange, bredde er på ca. 0,45 meter. Tiltakshaver er Sameiet Skjærgårdsparken.

Søker skriver bl.a. følgende:

«Skjærgårdsparken AS fikk 10.01.2006 i sak 200600893 tillatelse til opparbeidelse av kaifront i området N2. I godkjent utomhusplan var det inntegnet utriggere for fortøyning langs kaifront. Disse båtplassene er etablert, og brukes som permanente båtplasser for sameiets medlemmer.

.....

Det aktuelle området for dispensasjon følger eiendomsgrensen for gnr/bnr 3/16, men slik at det ilandstigningsbrygger midt på kaifront, og i østre del av kaien opprettholdes som trafikkområder i sjø.»

«Skraverte området viser hvilke områder det søkes dispensasjon for. Til sammen er dette 279 m<sup>2</sup> utenfor N2 og 136 m<sup>2</sup> utenfor N6.»



Figur 6 Situasjonsplan som viser båtplasser med skravur

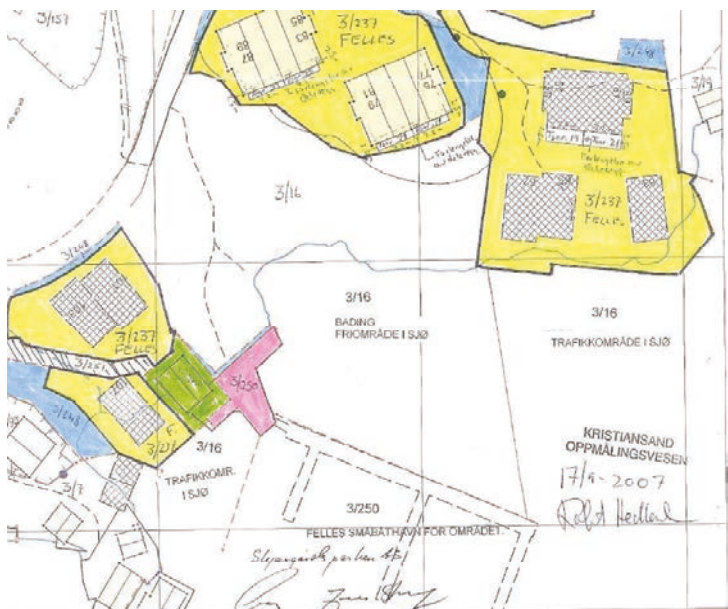
#### Nabovarsel

Naboer er varslet. I søknaden er oppgitt at det ikke er mottatt noen merknader ved nabovarselfristens utløp.

#### Tidligere godkjent fradeling/grensejustering og seksjonering

Plan- og bygningsetaten godkjente søknad om fradeling og grensejustering for gnr. 3 bnr. 237 den 22.8.2007, sak nr. 200701960, dokument nr. 3. Protokoll for kartforretningen for gnr. 3 bnr. 237 er datert den 22.8.2007, sak nr. 200707144, dokument nr. 2. Nedenfor er vist utsnitt av kart som viser fradelingen/grensejusteringen. Kartet er datert 17.9.2007. På tinglyst målebrev for gnr. 3 bnr. 237 er det anført bl.a. følgende om grense mot sjøen: « Sjøgrunn utover de på målebrevet viste tomtegrensene følger ikke med». Grense mot sjøen følger godkjent kaifront.

Eiendommen gnr. 3 bnr. 237 er godkjent seksjonert med seksjonsnummer fra 1 til 42. Tinglysing er foretatt 12. oktober 2007. Kartet som følger tinglysningen er identisk med kartet som viser godkjent fradeling/grensejustering. Kartet viser at sjøområdet utenfor skal tilhøre gnr. 3 bnr. 16 - som er overtatt av kommunen den 22.2.2012. Eiendommen gnr. 3 bnr. 237 er på kartet vist med gul farge.



Figur 7 Kart som viser eiendommer ved deling/seksjonering

### Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Båtplasser med utriggere er plassert langs eksisterende kaifront. Det er ikke funnet registreringer i kommunens database for biologisk mangfold for dette området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

### Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Vest-Agder, Vest-Agder fylkeskommune og parkvesenet til uttalelse. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

#### Fylkesmannen, miljøvernavdelingen, brev av 23. juli 2015:

Miljøvernavdelingen fraråder at det gis dispensasjon for omsøkte båtplasser.

Miljøvernavdelingen konkluderer med følgende:

#### «Miljøvernavdelingens vurdering

*Trafikkområde i sjøen skal i henhold til reguleringsplanen kunne benyttes til fri ferdsel med båter. Trafikkområdet skal ikke benyttes til permanente båtplasser eller småbåthavn. Etablering av båtplassene er derfor i strid med reguleringsplanens formål og miljøvernavdelingen anbefaler at kommunen ikke gir dispensasjon. For båtplassene som er plassert inne i friområdet eller grenser til friområdet/badeplassen vil båttrafikk kunne være i stor konflikt med badeliv og rekreasjon. Vi mener det er viktig med god avstand til badene for å ivareta sikkerhetshensyn. Miljøvernavdelingen fraråder derfor båtplasser her. En dispensasjon vil etter vår vurdering også medføre uheldig presedensvirkninger for senere lignende saker. Faren for presedens taler også mot en dispensasjon.»*

#### Vest-Agder fylkeskommune, e-post av 30. juli 2015:

Vest-Agder fylkeskommune, regionalavdelingen, fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt og uttaler bl.a. følgende:

*«Formål trafikkområde i sjø er ment som et område der det er friferdsel og ikke permanent opphold. Omsøkte søknad er derfor i strid med reguleringsplanen. Vi ser det som vesentlig at det ikke åpnes for permanente anlegg i slike felles områder. Å anlegge båtplasser i og ved et badeområde anser vi som konfliktfylt. For å sikre*

*badende og øvrig rekreasjon bør det være en god sikkerhetssone mellom friområdet og båttrafikk. Skal Skjærgårdsheimområdet framstå som et attraktivt turistanlegg bør de landfaste friluftstilbudene som badeplass representerer fortsatt være gode. På denne bakgrunn frarådes omsøkte dispensasjon.»*

Parkvesenet ved parksjefen har i ettertid akseptert at båtplasser i trafikkområde sjø kan bli liggende. Det foreligger ikke merknader til at disse skal ha medført fare for eller ulempe for badende i arealet innenfor.

#### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens formål for omsøkte båtplasser med utriggere. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Dispensasjon fra reguleringsformålet i 12 meters lengde og 5 meters bredde i området N6 og 40 meters lenge og 5 meters bredde i området N2 vil ikke negativt påvirke småbåttrafikken i området.
- Bruk av utriggere for båtplasser gir en vesentlig bedre arealutnyttelse enn akterfortøyning med dobbe eller dregg.
- Alle båtplasser i området er etter 9 års drift godt etablert som et tilbud for både Sameiet Skjærgårdsparken og omliggende eiendommer, uten konflikter mellom friluftsliv og båter. En avvikling av dagens praksis vil på en negativ måte forrykke denne balansen.

- Vi mener derfor at fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og at planens intensjoner ikke blir tilsidesatt ved at deler av området avsatt til trafikkområde sjø omdisponeres til småbåthavn med utriggere.

I reguleringsplaner skal det for hele planområdet angis arealformål, jf. pbl. § 12-5. Arealformål er arealplankartets grunnleggende bestanddel. Arealformålet fastsetter hvilke typer av funksjoner som kan fylle området og hvilke typer av inngrep som er tillatt. Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes og med hensynssoner. Omsøkt område er regulert til trafikkområde i sjø. Trafikkområde i sjø kan benyttes til område for fri ferdsel med båter og ikke til permanente båtplasser eller småbåthavn. En etablering av 18 båtplasser er i strid med reguleringsplanens formål. En mindre del, 1 båtplass, utenfor N2, er vist innenfor område regulert til friområde i sjø og er selvsagt også i strid med formålet.

Reguleringsplanen legger opp til at båtplasser skal etableres innenfor område regulert til felles småbåthavn (40 båtplasser). Byggeområdene N2 og N6 (annet byggeområde, næring/turisme) er avsluttet mot sjøen med kaifront. I området er også regulert et sammenhengende friområde på land og i sjø med bl.a. badeplass, mellom N2 og N6. Det vises til at det ikke foreligger signaler om at det har vært konflikt mellom småbåter og badende. Arealet som godkjennes til båtplasser er uansett regulert til trafikkområde, og dette formålet gjelder store deler av kysten.

Vil vektlegger også søkers argument om bedre arealutnyttelse ved å benytte utriggere framfor akter-fortøyning med dobbe eller dregg. Det medfører at arealet som beslaglegges til båtplasser begrenses av disse.

I søknaden er det argumentert med at det er etablert et tilbud med båtplasser «for både Sameiet Skjærgårdsparken og omkringliggende eiendommer» og at det, etter 9 års drift, ikke er «konflikter mellom friluftsliv og båter». I søknaden er det ikke dokumentert hvilke omkringliggende eiendommer dette gjelder. Slik det er regulert er det ikke åpnet for at eiendommer utenfor reguleringsplanområdet skal kunne benytte småbåthavna til båtplass. Vi kan forstå at det er interesse for båtplasser i nærområdet, men ekstra båtplasser bør ikke legges der det kan bli konflikt med bruken av areal til bading/ friområde i sjø. Vi kan også forstå ulempen med å avvike en ordning som har pågått en tid, og dette er også tillagt vekt.

Eksisterende småbåthavn er regulert til felles småbåthavn. Friområdet på land og i sjø er forbeholdt allmennheten. Badeplassen, sjøområdet og grøntområdet på land er åpent for alle. Permanente båtplasser inntil friområdet vil lett kunne føre til privatisering av friområdet, men det vektlegges i denne saken at det ikke har vært konflikt til nå.

### **Plan- og bygningssjefens vurdering**

Plan- og bygningssjefen finner å kunne gi dispensasjon fra formål trafikkområde sjø, men ikke for areal regulert til bading/ friområde i sjø. Parksjefens vilkår om tinglyst rett for allmennheten til ferdsel langs bryggen må ivaretas. Med i vurderingen er at allmennheten får tinglyst rett til ferdsel langs bryggen. I trafikkområde sjø må det kunne aksepteres at det anlegges båtplasser slik de er oppført. Det legges også til grunn at disse har vært vist på utomhusplan for arealet innenfor ( i 2006 ) uten at kommunen den gang reagerte. En kan ha forståelse for at det ble antatt at disse var godkjent. Plan- og bygningssjefen kan heller ikke se at denne saken kan danne presedens.

Gebyr:

Behandlingsgebyr dispensasjon kr 14000,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 14500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef

Bjørn H. Andersen  
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi til: Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, miljøvernavd., og Vest-Agder fylkeskommune, regionalavd.





Eiendomsregister 1 av 2 oppgjør

P. 15176

4662 Kristiansand

SKJÆRGÅRDPARKEN AS

omr. 980423867

050003

Doknr: 858461 Tinglyst: 24.10.2007  
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING  
OM  
BÅTPLASSER**

1. Som hjemmelshaver (eier) av gnr. 3, bnr. 237 i Kristiansand kommune erklærer vi herved at den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 3, bnr. 250 i Kristiansand har stedsevarende bruksrett til alle bryggeanlegg og båtplasser som er anlagt på eiendommen.
2. For disponering av båtplassene inngås det egne andelsavtaler med den enkelte bruker. Avtalen inngås på de vilkår som til enhver tid gjelder for båtplassene i "Skjærgårdsparken småbåthavnanlegg", og det gjeldende "Reglement for Skjærgårdsparken småbåthavnanlegg".
3. Velforeningen for området; "Skjærgårdsparken velforening", fører liste over hvem som til enhver tid har fått tildelt andelsbrev for den enkelte båtplass.
4. Kostnadene med drift og vedlikehold bæres av andelshaverne i fellesskap. Drift, vedlikehold og regnskapsførsel m.m. administreres av velforeningen.
5. Båtplass kan - og skal - overdras sammen med overdragelse av den eiendom som båtplassen er knyttet opp mot - nevnt i andelsbeviset.
6. Hjemmelshaver erklærer til sist at utbyggeren av området - Skjærgårdsparken AS, eller dennes rettsetterfølger, har eksklusiv rett til å utvide småbåthavnanlegget, uten godtgjørelse for dette til øvrige andelshaverne eller grunneier. Andelseiere for eventuelle nye båtplasser må vedta det gjeldende "Reglement for Skjærgårdsparken småbåthavnanlegg" og betale drift- og vedlikeholdsutgifter på lik linje med øvrige andelseiere.
7. Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 3, bnr. 237 og alle seksjoner utgått fra denne, i Kristiansand kommune.

Kristiansand, den 10.10.2007.

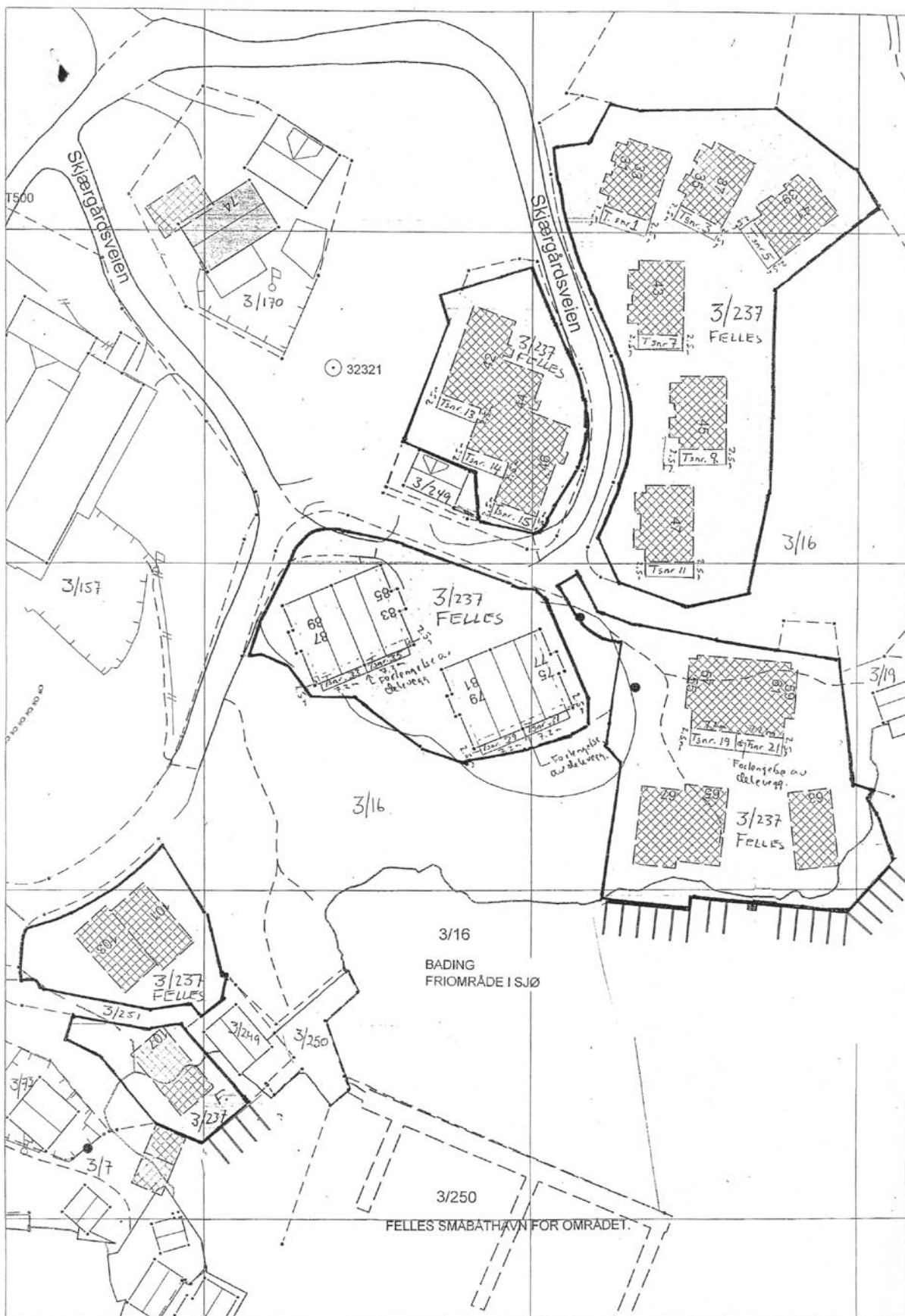
For hjemmelshaverne, i følge fullmakt:

Skjærgårdsparken AS

*Reidar Tobiasen*  
 Vi samtykker herved i tinglysning  
 Reidar Tobiasen, nærværende dokument

**RETTKOPPI**  
*Andreas S. Stray*  
 Statsaut. eiendomsmegler MNEF  
 JARNE FJELLVANG  
 Eiendomsmegler 1

**Eiendomsmegler 1**  
*Berit Sandaker Olsen*  
 Berit Sandaker Olsen  
 Eiendomsmegler 1





## ERKLÆRING

Mellom: Kristiansand Kommune (heretter kalt kommunen)  
og: Jens Ivar Stray

NO

p.nr.: 090638

Doknr: 370404 Tinglyst: 04.05.2007  
STATENS KARTVERK

er i dag inngått avtale om at denne erklæring gjelder den til en hver tid eier av gnr. 3, bnr. 16 og bnr. 237 i Kristiansand Kommune, eiere av tomt som fradeles eiendommen, herunder eiere av seksjoner som etableres:

1. Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtengrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og utfyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
2. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon og elektrisk ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at eieren har opparbeidet tomten, tilkommer eieren erstatning.
3. Anlegg av mur og lignende, oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
4. Mur / innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter eieren å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav / bestemmelser.
5. Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomte-/seksjons eieren alene.
6. Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
7. Antenner av større dimensjoner samt parabolantennertillates ikke oppført uten bygningsrådets godkjenning.
8. For enheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, og lignende) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
9. Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
10. For eierseksjonene som oppføres på denne eiendom gjelder særskilt følgende:
  - Det tillates ikke etablert eksklusive bruksretter (tilleggsdeler) for den enkelte seksjonseier på bekostning av felles utearealer.
  - Seksjonen skal kun benyttes til feriebruk, ved kombinasjon av utleie til turistformål, til eiers egen bruk, til utlån og til bruk for ansatte i eiers firma ("firmahytte-leilighet").
  - Eier av resepsjons- og marina seksjonene skal selv drive et felles utleieselskap, eller etablere avtaler om utleie gjennom anerkjente utleiefirma som øvrige seksjonseiere kan benytte.
  - For det tidsom seksjonseier ikke nytter eiendommen til eget bruk, til egen personlig utleie, til utlån eller til bruk for ansatte, skal seksjonseier stille seksjonen til disposisjon for utleie gjennom et felles utleieselskap som eier resepsjon- og marina-seksjonen på eiendommen anviser. For slikt utleie inngås egen avtale.
  - Eier forplikter seg til å stille seksjonen til disposisjon for utleie minst 40 uker pr. år.
11. Mulig tvist om forståelsen av denne erklæring avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.
12. Denne erklæring skal tinglyses, med 1. prioritets pant. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten i Kristiansand kommune.

FOR SKJÆRGÅRSPARKEN

Kristiansand 11.01.07

For Bjarne Fjelldal iflg. fullmakt og på egne vegne

SOM STYRELEDER I SKJÆRGÅRSPARKEN AS

Jens Ivar Stray

TINGLYST

DAGBOKNR: 370404

04 MAI 2007

STATENS KARTVERK

Vi samtykker herved i tinglysning  
av nærværende dokument  
for Kristiansand Kommune  
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

ANDREAS S. STRAY  
IFLG. FULLMAKT TIL  
SKJÆRGÅRSPARKEN AS

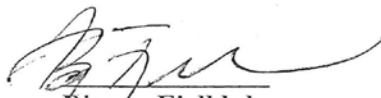


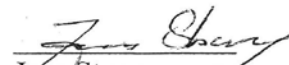


## ÆRKLÆRING

Jens Stray og Bjarne Fjelldal gir herved Skjærgårdsparken A/S org.nr.  
984 250 851 fullmakt til å pantsette og/eller oveskjøte hele eller deler  
av eiendommen gnr.3. bnr. 16 i Kristiansand kommune.

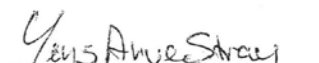
Kristiansand den 14.02.02.

  
Bjarne Fjelldal  
fnr. 270740 [redacted]

  
Jens Stray  
fnr. 090638 [redacted]

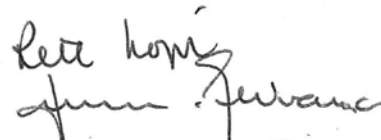
Vi bekrefter herved at Jens Stray er over 18 år og har underskrevet eller  
vedkjent seg sin underskrift på nærværende erklæring i vårt nærvær.

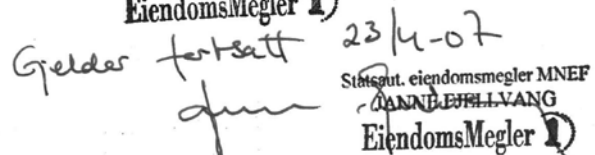
Bevitnelse:

  
Jens Arve Stray  
fnr. 281075 [redacted]

  
Reidar Tobiassen  
fnr. 200650 [redacted]

Gjelder fortsatt 29/3-07

  
Statsaut. eiendomsmegler MNEF  
JANNE FJELLVANG  
EiendomsMegler 1

Gjelder fortsatt 23/4-07  
  
Statsaut. eiendomsmegler MNEF  
JANNE FJELLVANG  
EiendomsMegler 1



Rett kopi bekreftes

**AGDER JORDSKIFTERETT**

Bedriftsnr. 926727044

Doknr: 788146 Tinglyst: 29.06.2021  
STATENS KARTVERK**Tinglysingsutdrag**

Sak: 16-208105REN-JKRI Skjærgårdsparken - Flekkerøy  
Gnr.: 3  
Kommune: Kristiansand  
Saken gjelder: Rettsutgreiing i område med sambruk eller uklart om det er sambruk mellom eiendommer

Avsluttet ved jordskifteretten: 08.04.2019  
Sak nr. ved lagmannsretten: 19-102710AJA-ALAG  
Avsluttet ved lagmannsretten: 16.11.2020

*Ingen endring ble gjort av lagmannsretten.*

(Spørsmål om partsevne ble også anket til lagmannsretten og høyesterett – ingen endring)

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

## Endelig jordskifteløsning

### Vedtekter og bruksordning for Skjærgårdsparken småbåthavn

#### Vedtekter for Skjærgårdsparken småbåthavn

##### § 1 Formål

Skjærgårdsparken småbåthavn er en forening som har til formål å drifte og vedlikeholde båt plassanlegget som er etablert på eiendommene gnr. 3/16 og gnr. 3/250 i Kristiansand kommune. I tillegg skal foreningen etablere, drifte og vedlikeholde anlegget for avfallshåndtering på del av gnr. 3/249.

Båt plassanleggets avgrensning fremgår av kartskisse (vist med gult på ortofoto).



Foreningen skal for øvrig arbeide for medlemmenes felles interesser knyttet til småbåthavnen.

## **§ 2 Eiere/medlemmer**

Alle som har ervervet andel til bruk eller eie av båtplasser i anlegget, er pliktige medlemmer av foreningen.

For usolgte andeler, utøver utbygger/grunneier medlemskapet.

Andelene knyttes til breddemeter båtplassen har i båtanlegget, og 1 andel utgjør 0,25 meter.

Eier/medlem kan disponere flere andeler og utøve stemmerett på årsmøtet for det antall andeler medlemmet disponerer.

Ved videresalg av andeler, plikter selger å overdra medlemskapet til kjøper. Kjøper plikter å påta seg medlemskapet. Ved salg plikter selger å melde fra om endringen i medlemskapet til foreningens styre.

## **§ 3 Foreningens virksomhet**

Foreningen skal arbeide for medlemmenes felles interesser knyttet til båthavnen, herunder;

- Stå for drift og vedlikehold av båtanlegget inklusive adkomstarealer til dette.
- Sørge for at nødvendige forsikringer av anlegget og offentligrettslige krav til enhver tid er betalt/oppfylt.
- Fastsette bruksregler for bruk av båtplassene i anlegget, og stå for håndheving av vedtatte bruksregler.
- Tilrettelegge for trivselstiltak for medlemmene i tilknytning til båthavnen.

## **§ 4 Kostnader/medlemstilskudd**

De samlede kostnader knyttet til foreningens virksomhet fordeles på medlemmene forholdsmessig etter hvor mange andeler båtanleggets medlemmer har.

Styret kan kreve inn á-konto forskuddsbeløp fra medlemmene for å ha likviditet til å dekke løpende kostnader.

Endelig fordeling av kostnadene det enkelte år, skjer i henhold til godkjent, revidert regnskap.

## **§ 5 Årsmøte**

Årsmøtet er foreningens høyeste organ.

Alle medlemmer innkalles skriftlig til årsmøtet av styret med minst to ukers varsel.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

- Valg av styre
- Godkjenne årsregnskap
- Fastsetting av medlemskontingent for etterfølgende år
- Andre saker som er oppgitt i innkallingen

## § 6 Styret

Foreningen skal ha et styre på 3-5 medlemmer. Hvert årsmøte fastsetter antallet. Årsmøtet velger styre og styreleder.

## § 7 Regnskap

Styret skal besørge regnskapsføring av foreningens virksomhet. Til dette kan styret engasjere ekstern bistand.

Det samlede styret forestår revisjon av regnskapet.

## § 8 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtekter kan besluttes på årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

## Bruksordning for Skjærgårdsparken småbåthavn

### 1. Skjærgårdsparken småbåthavn består av 3 anlegg

A. Anlegget er 34 meter – festet til gnr. 3/16.

B. Anlegget er 17 meter – festet til gnr. 3/249.

Flytebryggeanlegget - festet til gnr. 3/250.

1. 14 meter + 14 meter totalt 28 meter.

2. 22 meter + 22 meter totalt 44 meter.

3. 28 meter + 28 meter totalt 56 meter.

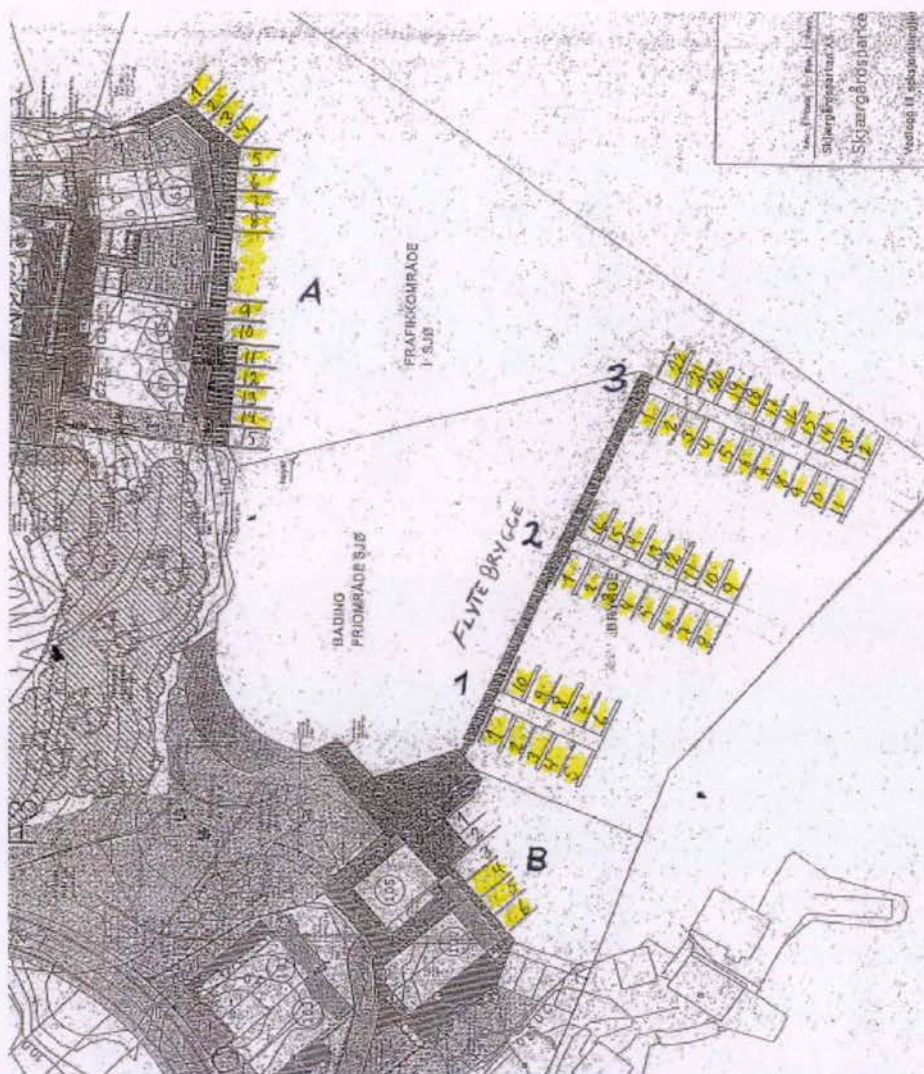
### 2. Bryggeanlegget

Bryggeanlegget er et Ørsta Marina anlegg, bygget i 2004 og prosjektert for standard fritidsbåter opp til 40 fot.

### 3. Andeler i Skjærgårdsparken småbåthavn

| Brygge            | Båtplass | Gnr. | Bnr. | Snr. | Bredde<br>meter | Lengde i<br>fot | Målt bredde | Forslag til<br>andel |
|-------------------|----------|------|------|------|-----------------|-----------------|-------------|----------------------|
| A                 |          |      |      |      |                 |                 |             |                      |
|                   | 1        | 3    | 237  | 23   | 2,5             | 18              | 2,7         | 10                   |
|                   | 2        | 3    | 237  | 24   | 2,5             | 18              | 2,35        | 10                   |
|                   | 3        | 3    | 237  | 22   | 2,5             | 18              | 2,2         | 10                   |
|                   | 4        | 3    | 237  | 21   | 2,5             | 18              | 2,4         | 10                   |
|                   | 5        | 3    | 237  | 20   | 2,5             | 18              | 2,38        | 10                   |
|                   | 6        | 3    | 237  | 19   | 2,5             | 18              | 2,41        | 10                   |
|                   | 7        | 3    | 237  | 28   | 2,5             | 18              | 2           | 10                   |
|                   | 8        | 3    | 237  | 27   | 2,5             | 18              | 2,52        | 10                   |
|                   | 9        | 3    | 237  | 26   | 2,5             | 18              | 2,53        | 10                   |
|                   | 10       | 3    | 237  | 25   | 2,5             | 18              | 2,65        | 10                   |
|                   | 11       | 3    | 237  | 10   | 2,5             | 18              | 2,5         | 10                   |
|                   | 12       | 3    | 237  | 11   | 2,5             | 18              | 2,5         | 10                   |
|                   | 13       | 3    | 237  | 1    | 2,5             | 18              | 2,45        | 10                   |
|                   | 14       | 3    | 237  | 2    | 2,5             | 18              | 2,48        | 10                   |
| B                 |          |      |      |      |                 |                 |             |                      |
|                   | 4        | 3    | 237  | 42   | 2,5             | 18              | 2,48        | 10                   |
|                   | 5        | 3    | 237  | 41   | 2,5             | 18              | 2,6         | 10                   |
|                   | 6        | 3    | 237  | 41   | 2,5             | 18              | 3,72        | 10                   |
| Flytebryggeanlegg |          |      |      |      |                 |                 |             |                      |
| 1                 |          |      |      |      |                 |                 |             |                      |
|                   | 1        | 3    | 237  | 36   | 2,6             | 18              | 3,27        | 11                   |
|                   | 2        | 3    | 237  | 34   | 2,6             | 18              | 2,93        | 11                   |
|                   | 3        | 3    | 237  | 35   | 2,6             | 18              | 2,66        | 11                   |
|                   | 4        | 3    | 237  | 32   | 2,6             | 18              | 2,6         | 11                   |
|                   | 5        | 3    | 237  | 30   | 2,6             | 18              | 2,53        | 11                   |
|                   | 6        | 3    | 237  | 31   | 2,6             | 18              | 2,52        | 11                   |
|                   | 7        | 3    | 237  | 29   | 2,6             | 18              |             | 11                   |
|                   | 8        | 3    | 237  | 33   | 2,6             | 18              |             | 11                   |
|                   | 9        | 3    | 249  |      | 3               |                 | 11,47       | 5                    |
|                   | 10       | 3    | 249  |      | 3               |                 |             | 5                    |
| 2                 |          |      |      |      |                 |                 |             |                      |
|                   | 1        | 3    | 249  |      | 3               |                 |             | 5                    |
|                   | 2        | 3    | 249  |      | 3               |                 |             | 5                    |
|                   | 3        | 3    | 237  | 37   | 2,5             | 18              | 14,08       | 10                   |
|                   | 4        | 3    | 237  | 38   | 2,5             | 18              |             | 10                   |
|                   | 5        | 3    | 237  | 39   | 2,5             | 18              |             | 10                   |
|                   | 6        | 3    | 237  | 40   | 2,5             | 18              | 2,57        | 10                   |
|                   | 7        | 3    | 237  | 12   | 2,5             | 18              | 2,8         | 10                   |
|                   | 8        | 3    | 237  | 5    | 2,5             | 18              | 2,52        | 10                   |
|                   | 9        | 3    | 237  | 4    | 2,5             | 18              | 2,55        | 10                   |
|                   | 10       | 3    | 237  | 3    | 2,5             | 18              | 2,76        | 10                   |
|                   | 11       | 3    | 157  |      | 2,5             | 18              | 2,59        | 10                   |
|                   | 12       | 3    | 157  |      | 2,5             | 18              | 2,54        | 10                   |
|                   | 13       | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,55        | 5                    |
|                   | 14       | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,5         | 5                    |
|                   | 15       | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,62        | 5                    |
|                   | 16       | 3    | 249  |      |                 |                 | 3,24        | 5                    |
| 3                 |          |      |      |      |                 |                 |             |                      |
|                   | 1        | 3    | 249  |      |                 |                 | 3,1         | 5                    |
|                   | 2        | 3    | 249  |      |                 |                 | 3,18        | 5                    |
|                   | 3        | 3    | 249  |      |                 |                 | 3,14        | 5                    |
|                   | 4        | 3    | 249  |      |                 |                 | 4,25        | 5                    |
|                   | 5        | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,98        | 5                    |
|                   | 6        | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,64        | 5                    |
|                   | 7        | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,83        | 5                    |
|                   | 8        | 3    | 157  |      | 2,5             | 18              | 2,83        | 10                   |
|                   | 9        | 3    | 157  |      | 2,5             | 18              | 3,27        | 10                   |
|                   | 12       | 3    | 249  |      |                 |                 | 2,58        | 5                    |
|                   | 13       | 3    | 237  | 18   | 2,5             | 18              | 2,58        | 10                   |
|                   | 14       | 3    | 237  | 9    | 2,5             | 18              | 2,58        | 10                   |
|                   | 15       | 3    | 237  | 17   | 2,5             | 18              | 2,49        | 10                   |
|                   | 16       | 3    | 237  | 14   | 2,5             | 18              | 2,5         | 10                   |
|                   | 17       | 3    | 237  | 8    | 2,5             | 18              | 2,19        | 10                   |
|                   | 18       | 3    | 237  | 7    | 2,5             | 18              | 2,91        | 10                   |
|                   | 19       | 3    | 237  | 16   | 2,5             | 18              | 2,6         | 10                   |
|                   | 20       | 3    | 237  | 13   | 2,5             | 18              | 2,5         | 10                   |
|                   | 21       | 3    | 237  | 6    | 2,5             | 18              | 2,54        | 10                   |
|                   | 22       | 3    | 237  | 15   | 2,5             | 18              | 2,62        | 10                   |

- a) Sørutvikling har en samleandel i anlegget på 190 andeler.
- b) Ved salg av andeler fra samleandeler, skal den nye båtplassen gis en andel som samsvarer med antall breddemeter den utgjør, jf. vedtektene § 2. Samleandelen reduseres tilsvarende.



Skisse over båtplassenes plassering

#### 4. Bruk av båtplassen

- a) Bruker/eier av båtplassen plikter å melde inn til styret hvilken båt som skal ligge på båtplassen.
- b) Bruker/eier av båtplassen må betale de årlige drifts- og vedlikeholdsutgiftene som årsmøtet/styret har vedtatt før båtplassen kan tas i bruk.
- c) Bruker/eier av båtplassen har ansvar for at båten til enhver tid er forsvarlig fortløyd, og skal sikre båtplassen mot skader på anlegget og andre båter i anlegget.
- d) Bruker/eier har plikt til å foreta jevnlig ettersyn av båten for å unngå skade på anlegget.
- e) Størrelse på båtplassen er definert innskuddsbevis/andelsbevis for båtplassen.
- f) Innskuddsbevis/andelsbevis der maks. lengde på båten ikke er definert: Lengden på båtene må ikke være større enn at adkomsten/tilflotten til de øvrige båtplassene kan skje uhindret.
- g) Størrelsen på båten må ikke overstige den størrelsen som er definert i andelsbevis, og for øvrig ikke være større enn den plass båteler disponerer over og må heller ikke være til hinder for båtplasser eller representere en risiko for skade på anlegget.
- h) Båtsesongen er i perioden 01.04-31.10. Bruk av båtplassen utenfor båtsesongen i perioden 01.11-31.03, må meldes til styret.

#### 5. Ved utleie

- a) Utleier plikter å sette leier inn i reglene for bruk av båtaven.
- b) Utleier plikter å anviser hvor parkering av kjøretøy skal skje i forbindelse med utleie av båtplassen. Det samme gjelder anvisning av hvordan avfallshåndtering skal skje.

#### 6. Generelle regler

- a) Det skal ikke drives tiltak på båten som forurensrer området.
- b) Hver enkelt plikter å holde området rundt båtplassen fri for søppel og forurensning.
- c) Faste installasjoner som anlegges på båtanelgget, må godkjennes av styret.

#### 7. Styrets plikter og retter

- a) Ved brudd på reglene i *vedtekter eller bruksordningen*, skal styret først gi skriftlig varsel til bruker av båtplassen, men kan stenge bruken av båtplassen dersom bruddet på reglene ikke opphører.
- b) Styret har rett til å fjerne båter som er til fare for anlegget eller i ferd med å synke/har sunket for medlemmets regning.
- c) Ved mangel av betaling for de pålagte drifts- og vedlikeholdsutgifter, kan styret stenge bruken av båtplassen til de pålagte utgiftene er betalt.

\*\*\*

Rett utdrag

*Siri M. Coward*  
Siri M. Coward

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kommune             | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---------------------|------|------|------|------|
| Kristiansand (4204) | 3    | 157  |      | 0    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 1    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 10   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 11   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 12   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 13   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 14   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 15   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 16   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 17   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 18   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 19   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 2    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 20   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 21   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 22   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 23   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 24   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 25   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 26   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 27   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 28   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 29   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 3    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 30   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 31   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 32   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 32   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 33   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 34   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 35   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 36   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 37   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 38   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 39   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 4    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 40   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 41   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 42   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 6    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 7    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 8    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 9    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 249  |      | 0    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 250  |      | 0    |



## AGDER JORDSKIFTERETT

Dok 209

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSS

Vår referanse

16-208105REN-JKRI

Dato

23.06.2021

### Tinglysing - 16-208105REN-JKRI Skjærgårdsparken - Flekkerøy

Vi sender tinglysningsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.  
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

| Kommune             | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---------------------|------|------|------|------|
| Kristiansand (4204) | 3    | 157  |      | 0    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 1    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 10   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 11   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 12   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 13   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 14   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 15   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 16   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 17   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 18   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 19   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 2    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 20   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 21   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 22   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 23   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 24   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 25   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 26   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 27   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 28   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 29   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 3    |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 30   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 31   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 32   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 32   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 33   |
| Kristiansand (4204) | 3    | 237  |      | 34   |

Postadresse

Besøksadresse

E-post

Telefon

Postboks 508 – Lund, 4605 Kristiansand

Tordenskjolds gate 65, Kristiansand

agder.jordskifterett@domstol.no  
http://www.domstol.no/jagd  
Internet

38326170

Organisasjonsnr.  
926727044

|                     |   |     |  |    |
|---------------------|---|-----|--|----|
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 35 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 36 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 37 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 38 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 39 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 4  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 40 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 41 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 41 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 42 |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 6  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 7  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 8  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 9  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 237 |  | 9  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 249 |  | 0  |
| Kristiansand (4204) | 3 | 250 |  | 0  |

Saken gjelder rettsendrende sak.

Når saken tinglyses, ber vi om at det påføres at saken gjelder «vedtekter og bruksordning for Skjærgårdsparken småbåthavn».

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974733161  
Agder jordskifterett  
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Med hilsen  
Agder jordskifterett

*Siri M. Coward*

Siri M. Coward  
førstekonsulent



Rett kopi bekreftes

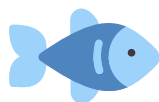
Vedlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart

# Nabolagsprofil

Skjærgårdsveien 31

## Avstand til sjø

89 m



## Offentlig transport

|                                    |        |              |
|------------------------------------|--------|--------------|
| ✈ Kristiansand Kjevik              | 34 min | 🚗            |
| 🚆 Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 17 min | 🚗<br>11.8 km |
| 🚆 Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 18 min | 🚗<br>12.1 km |
| 🚆 Lindebø<br>Linje 57, 586T        | 3 min  | 🚶<br>0.3 km  |
| 🚆 Revemyrbakken<br>Linje 57, 586T  | 8 min  | 🚶<br>0.7 km  |

## Avstand til byer

|              |            |   |
|--------------|------------|---|
| Kristiansand | 19 min     | 🚗 |
| Arendal      | 1 t 6 min  | 🚗 |
| Stavanger    | 3 t 33 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                                         |       |   |
|-----------------------------------------|-------|---|
| 🚗 Lindebø Brygge - Kristiansand komm... | 5 min | 🚶 |
| 🚗 Plug - Flekkerøy                      | 6 min | 🚶 |

## Havner i området

- Krageviga brygge
- Kjære Brygge
- Bragdøya kystlag
- Dvergsøya



## Aktiviteter

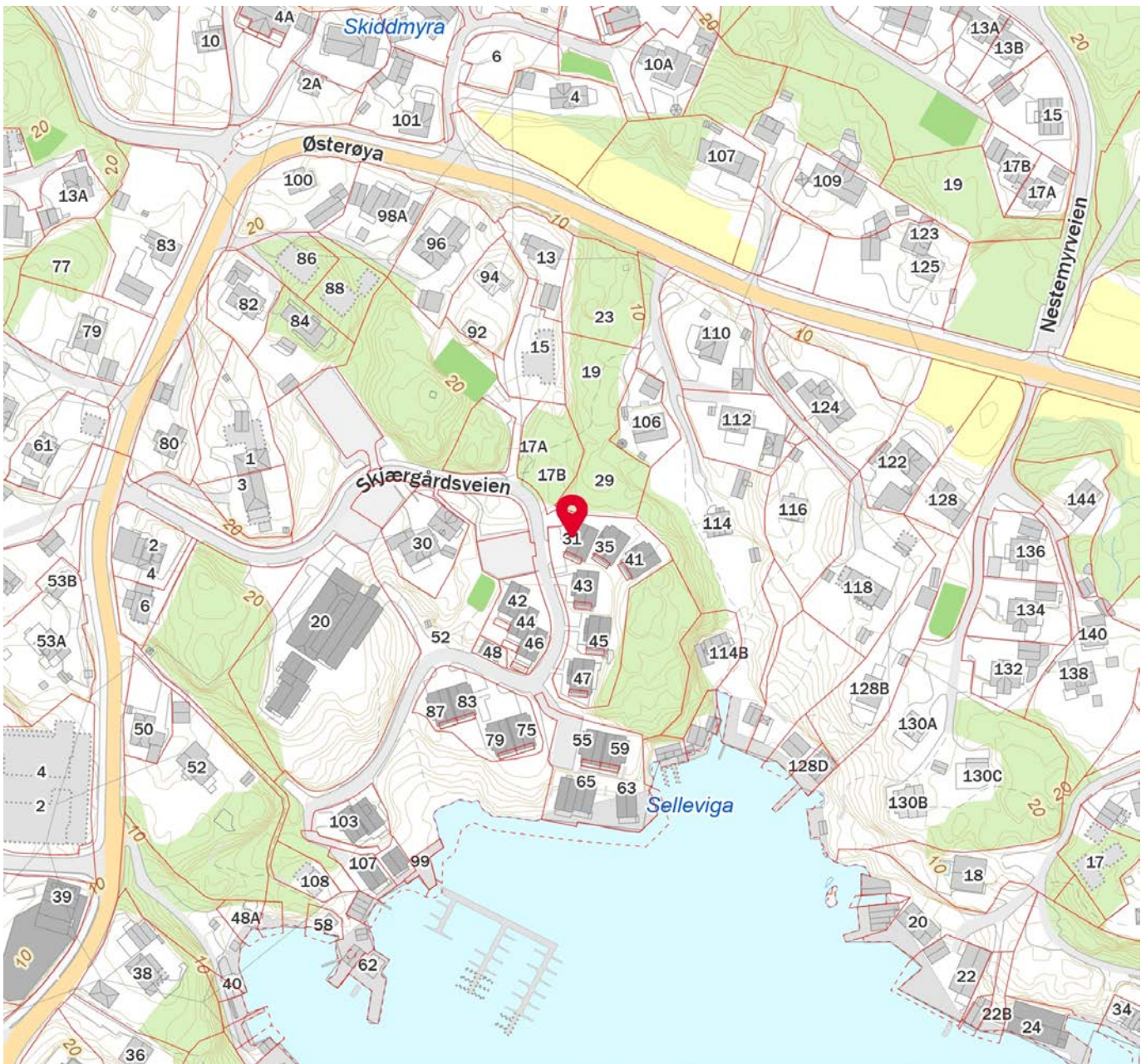
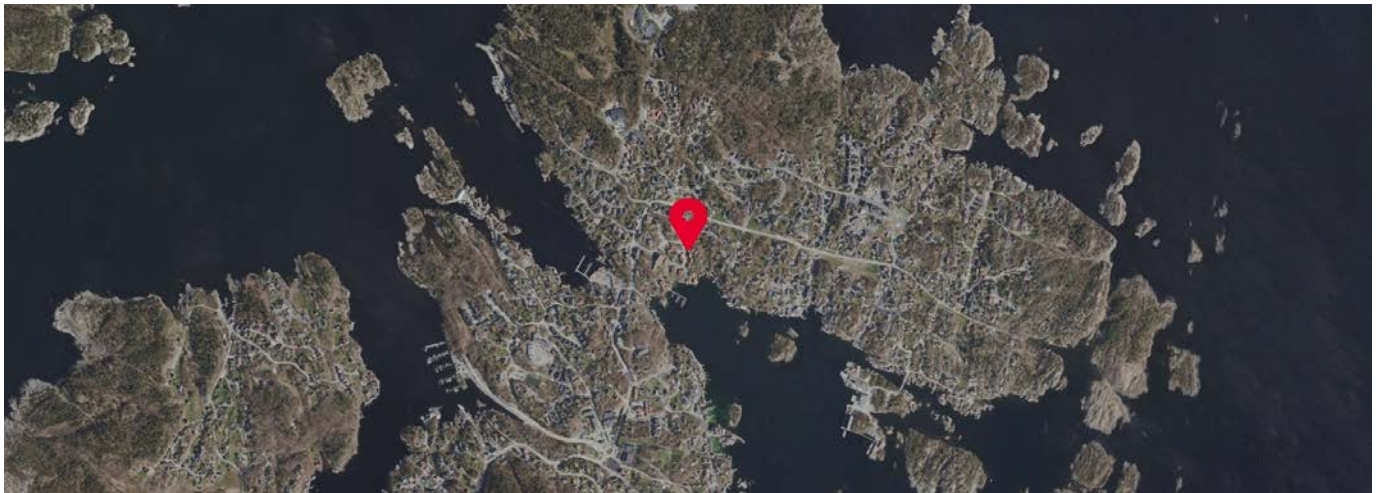
|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| Bragdøya Kystkultursenter | 10 min | 🚗 |
| Leo's Lekeland            | 14 min | 🚗 |
| Lucky Bowl Hannevika      | 17 min | 🚗 |
| Fønix, Kristiansand kino  | 18 min | 🚗 |
| Aquarama Bad              | 20 min | 🚗 |
| Baneheia friluftsområde   | 20 min | 🚗 |
| Bystranda                 | 21 min | 🚗 |

## Sport

|                                                               |        |             |
|---------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| ⚽ Flekkerøy skole<br>Aktivitetshall, ballspill                | 12 min | 🚶<br>1 km   |
| ⚽ Flekkerøy idrettspark<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 13 min | 🚶<br>1.1 km |
| 🏊 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos                                 | 11 min | 🚗           |
| 🏊 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber                               | 13 min | 🚗           |

## Dagligvare

|                                           |        |             |
|-------------------------------------------|--------|-------------|
| Kiwi Flekkerøy<br>Post i butikk, PostNord | 10 min | 🚶<br>0.9 km |
| Joker Ytre Vågsbygd<br>PostNord           | 8 min  | 🚗<br>5.7 km |





## 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.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:** Skjærgårdsveien 31  
4625 FLEKKERØY**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