HØVÅG

FLODDEMYRHEIA 109, 4770 HØVÅG

Det beste av Sørlandet! Innholdsrik og pen helårshytte 2023 | Smarthus | Felles strand og badeplass

Prisantydning: 5 690 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Velkommen til denne idylliske helårshytta i Floddemyrheia, som ligger perfekt til for både avslapning og aktive dager. Beliggenheten gir deg muligheten til å nyte det beste av Sørlandet, tett på Blindleia!

Den innholdsrike hytta har moderne løsninger og høy standard. Det er en skjermet og lun tomt, men helt tett på sjø, strand og sandvolleyballbane. Hytta har barnevennlig beliggenhet og du får mulighet til leie av båtplass.

Hytta inneholder:
- 1. etasje: stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, dusjrom, vaskerom, gang og entré.
- Loft: to hemser med plass til sofa, bord og TV.
- Utvendig: bod på totalt 9 kvm. Perfekt for lagring av hagemøbler.
- Terrasse og hage med gode solforhold og utsikt.

Floddemyrheia er omgitt av vakker natur, denne bør ses!

Adresse	Floddemyrheia 109
Prisantydning	5 690 000,- + omk.
Omkostning	158 040,-
Totalpris	5 848 040,-
BRA-i/BRA Total	99/99 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2023
Tomt	523 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no

INNHOLD

4 Salgsoppgave

89 Boligkjøperforsikring

91 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 99 kvm
BRA totalt: 99 kvm
TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 99 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
39 kvm

Ikke målbare arealer
To hemser: 24 m2

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
523 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning. Eiendommen grenser til område regulert til friluftsformål.

Beliggenhet
Den vakre kystlinjen er bare 200-300 meter unna hytta med strender som inviterer til bading, soling, strandliv og idylliske Blindleia. Her kan du nyte lange sommerkvelder med familie og venner. I nærområdet finner du det du trenger for en bekvem fritid. En kort kjøretur unna ligger dagligvare, kafe- og/restauranter noe som gjør det enkelt å handle inn nødvendigheter eller nyte et måltid ute. For shopping og underholdning ligger Sørlandsparken bare en 20 minutters kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg fasiliteter, og selveste Dyreparken med et rikt dyreliv. Den livlige bykjernen i Kristiansand, med sine kulturelle tilbud, restauranter og koselige kafeer, ligger også innen rekkevidde kun 25 minutter unna, mens den sjarmerende kystbyen Lillesand, kjent for sine hvite trehus og koselige atmosfære, ligger bare 15 minutter fra hytta. Floddemyrheia er omgitt av vakker natur, med muligheter for fotturer, sykling og utendørsaktiviteter. Nyt roen og stillheten i området, samtidig som du har enkel tilgang til alt det Sørlandet har å tilby.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Heidi Johanne Krøke

Innhold
- 1. etasje: stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, dusjrom, vaskerom, gang og entré.
- Loft: to hemser.
- Utvendig bu: to boder.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men tegningene er uten rom benevnelse. Rom benevnelsen er satt ut ifra dagens bruk.

Standard
UTVENDIG
Papp som taktekking. Ståltakrenner og takbeslag. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass. Inngangsdør, skyvedør og foldedør. Terrasse i treutførelse.

INNVENDIG
Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Slipt betonggulv og gulvbord. Malte vegger og finerplater. Himlinger med finerplater. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM
Bad har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med fliser, malte vegger og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnisje med glassdør. Dusjrom har gulv med fliser. Vegger med fliser, malte vegger øverst og malt himling. Dusjopplegg. Vaskerom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og stein benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeventilator med omluft (kullfilter).

SPESIALROM
Toalettrom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Veggengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. 194 liters varmtvannstank fra 09.05.2023. Vannbåren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Boligen ligger i flatt terreng oppført på ringmur av ringmurs elementer.

LOVLIGHET
- Hytta: det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men tegningene er uten rom benevnelse. Rom benevnelsen er satt ut ifra dagens bruk.

Bu: det foreligger ikke tegninger.

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre
Løse møbler i fritidsboligen følger med i handelen, ikke TV, dyne/ puter, utemøbler og bilder/pynt hengt på vegger. Ellers følger liste over løsøre og tilbehør med i prospekt og må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Kjøleskap/frys og vaskemaskin følger også med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor. For øvrig er hytta smarthus.

Parkering
Parkering på tomten med El-lader.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, årsberetning fra 2025, protokoll fra ordinært årsmøte 2026 og regnskap for sameiet Haugevigkilen hytteområde, ligger vedlagt i prospekt.

Opplysninger fra selger:
- Beslag/topp på lufterør er montert etter takstmannens befaring.

ENERGI
Oppvarming
Vannbåren varme, for øvrig elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med norgespris som varer ut 2026.

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr.

avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Info kommunale avgifter

Årsprognose for kommunale avgifter i 2026 utgjør kr. 29 046. Kommunale avgifter inkluderer bl.a. vann, avløp og eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør kr. 14 336 pr. år. Det er 4 terminer i året.

Renovasjon kommer i tillegg. Ihht www.libir.no er fast årsgebyr for hytter i 2026 kr. 2 815. Se www.libir.no for flere detaljer.

Eiendomsskatt

Kr 14 336

Eiendomsskatt år

2026

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr. 1 650 000.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Kjøper vil få mulighet til å leie fast båtplass på 2,2m eller 2,5m og parkeringsplass på Bjørnevika båthavn- og parkeringsanlegg, i Kjøpmannsvik. Ved inngåelse av denne avtale er innskuddet pr. parkeringsplass kr. 37.000,- og
innskudd pr. 2.2m båtplass kr. 78 000,-. Pr. 2,5 m båtplass er kr. 88 000,-.

Leietaker skal, i tillegg til innskuddet, betale en årlig leiesum så lenge leieforholdet varer. Ved inngåelse av denne kontrakt med utleier er leiesummen pr. parkeringsplass satt til kr. 2 300,-eks mva. pr år. Leiesummen pr. båtplass er kr 8 510. Det er ikke moms på leie av båtplass.

Utgiftene til ordinær drift av båtplass- og parkeringsanlegget, herunder strøm til fellesbelysning på plassene og adkomstveien, felles vannforsyning m.v., er inkludert i leiesummen.

Veivedlikehold kommer i tillegg til leiesum på båtplass/ parkeringsplass og utgjør kr. 2 300 + mva pr. år.

Leiesummen kan hvert år kreves regulert i samsvar med endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, og med utgangspunkt i gjeldende indeks pr. 10.02.2026. Første regulering kan kreves pr 10.02.2027.

Kontrakt med utleier kan fås ved henvendelse til megler.

Årlig velavgift

Kr 5 000

Velforening

Hytta er medlem i "sameiet Haugevigkilen hytteområde". Dette sameiet består av 29 hytter/tomter med hver sin andel. Den årlige kontingenten skal dekke drift/vedlikehold av fellesarealer som for eksempel strand, brygge, gruse og utbedre veier m.m. Kjøper må påberegne at denne avgiften i fremtiden kan øke ved behov. Se vedlagt protokoll fra ordinert årsmøte og årsberetning i prospekt for mer informasjon.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Haugevigkilen Hytteområdet

Organisasjonsnummer

935312582

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Tommy Holter Moi

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 82 i Lillesand kommune.Gårdsnummer 101, bruksnummer 58 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/101/82:
16.02.2016 - Dokumentnr: 135707 - Bestemmelse om bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2016 - Dokumentnr: 592422 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:59
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:61
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2016 - Dokumentnr: 595797 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vegetasjon
Gjelder fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1269621 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1269683 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2018 - Dokumentnr: 1002786 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:102 Bnr:3
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2018 - Dokumentnr: 1002786 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:63
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:64
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:67
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:68
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:69
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:102 Bnr:112
Overført fra: Knr:4215 Gnr:101 Bnr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2024 - Dokumentnr 2368512 - Opprettelse av realsameiet
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr: 101 Bnr: 82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Floddemyrheia 109, datert 11.04.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under følgende planer:

1: Kommuneplan
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021000918
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.09.2023
Bestemmelser - https:/?/?www.arealplaner.no/?4215/?dokumenter/?1468/?Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf
Delarealer Delareal 501 m
KPHensynsonenavnH370
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal 523 m
Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnF12

2: Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012002685
Navn Detaljregulering for Haugevikkilen hytteområde
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.04.2014
Bestemmelser - https:/?/?www.arealplaner.no/?4215/?dokumenter/?1526/?Planbestemmelser%2C%20sist%20rev.%2018.12.23.pdf
Delarealer Delareal 523 m
Formål Fritidsbebyggelse
Feltnavn F23
Delareal 301 m
Bestemmelsesområdekrav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter): Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
142 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

143 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
158 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

5 833 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 848 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring 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.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,3 % (minimum kr. 75 900) inkl. mva.
Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.
I tillegg belastes selger for direkte utlegg.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]] ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
ehe@exbo.no
Tlf: 954 49 265

Ansvarlig megler

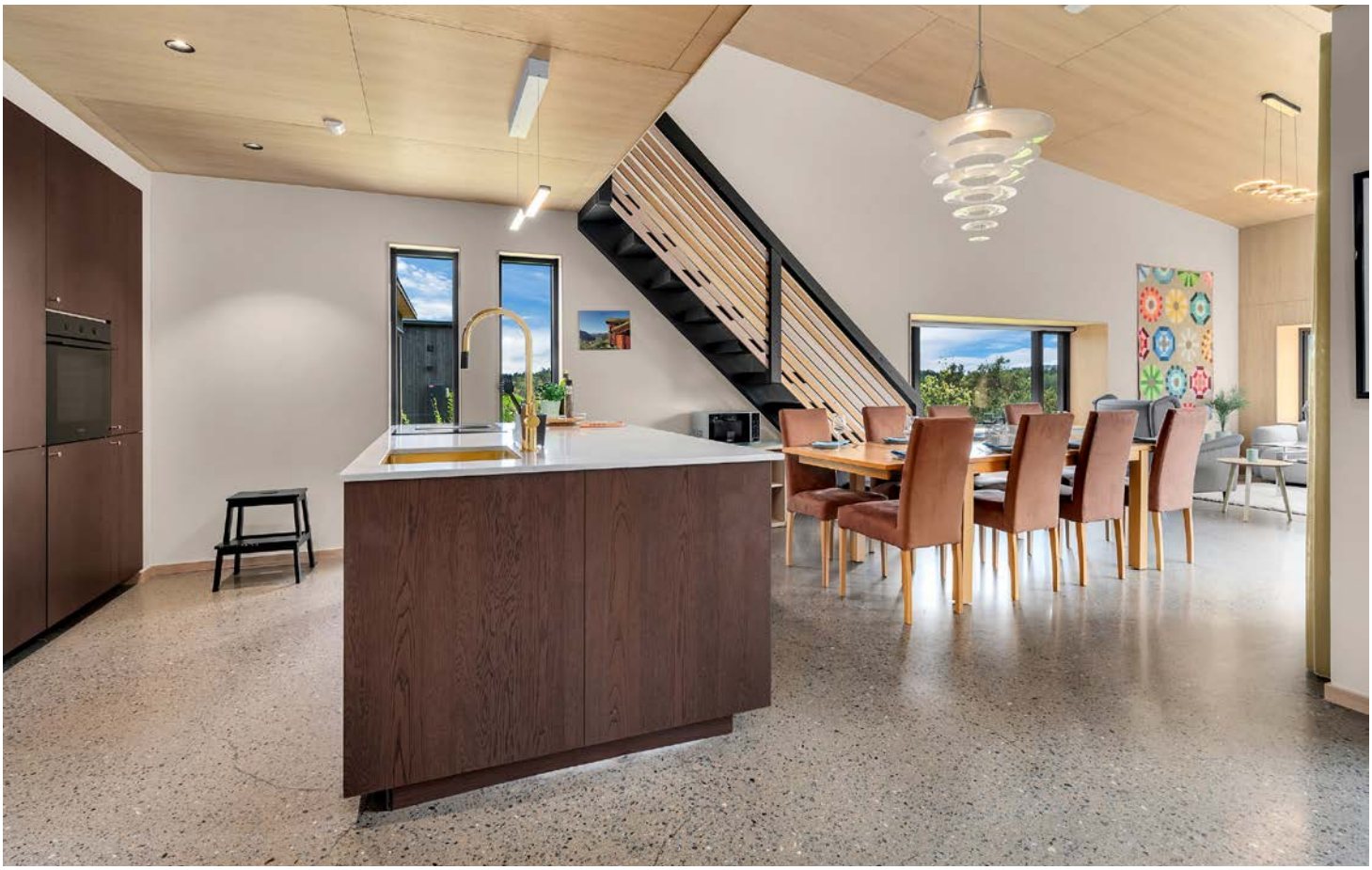
Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

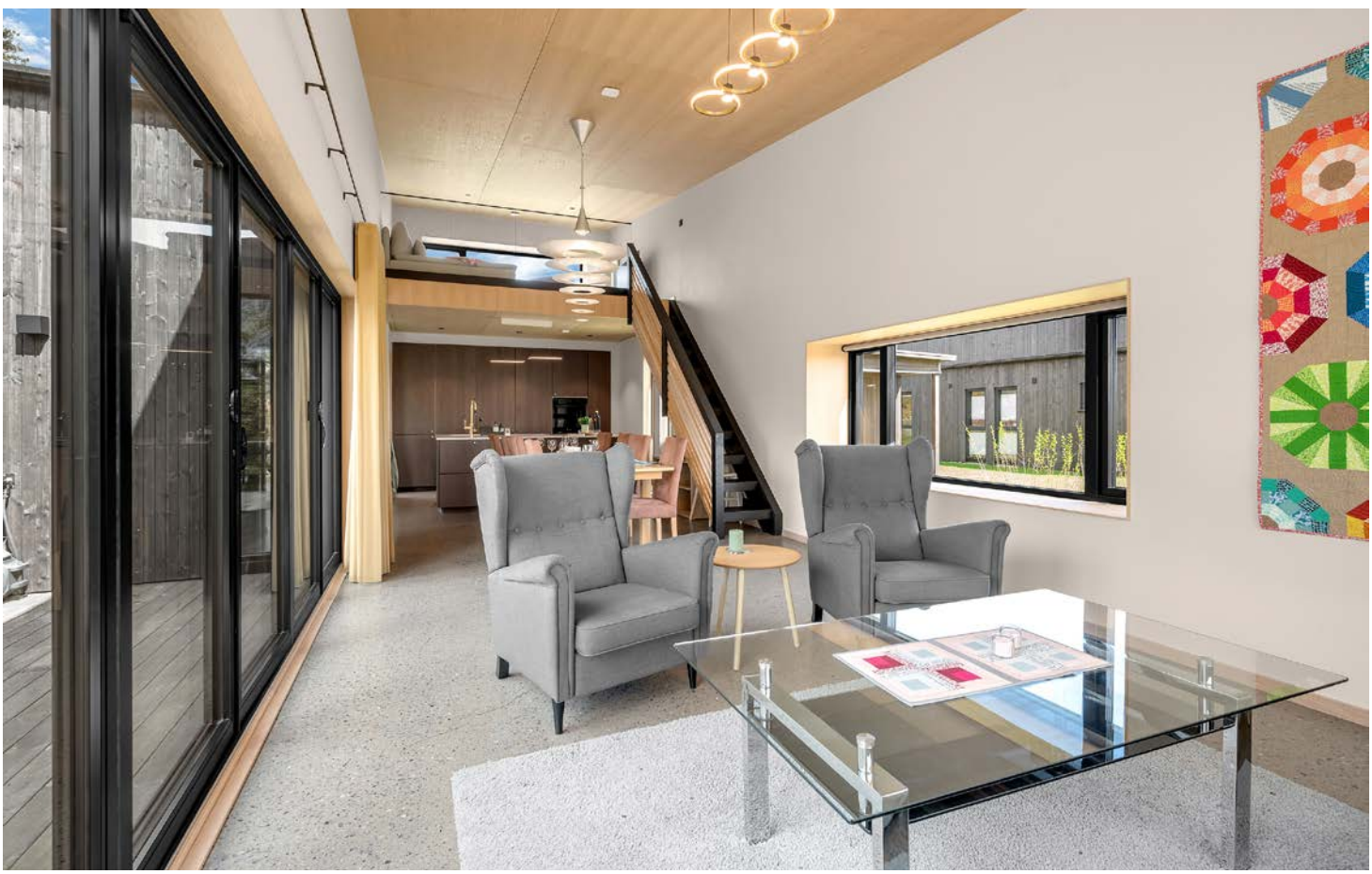
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

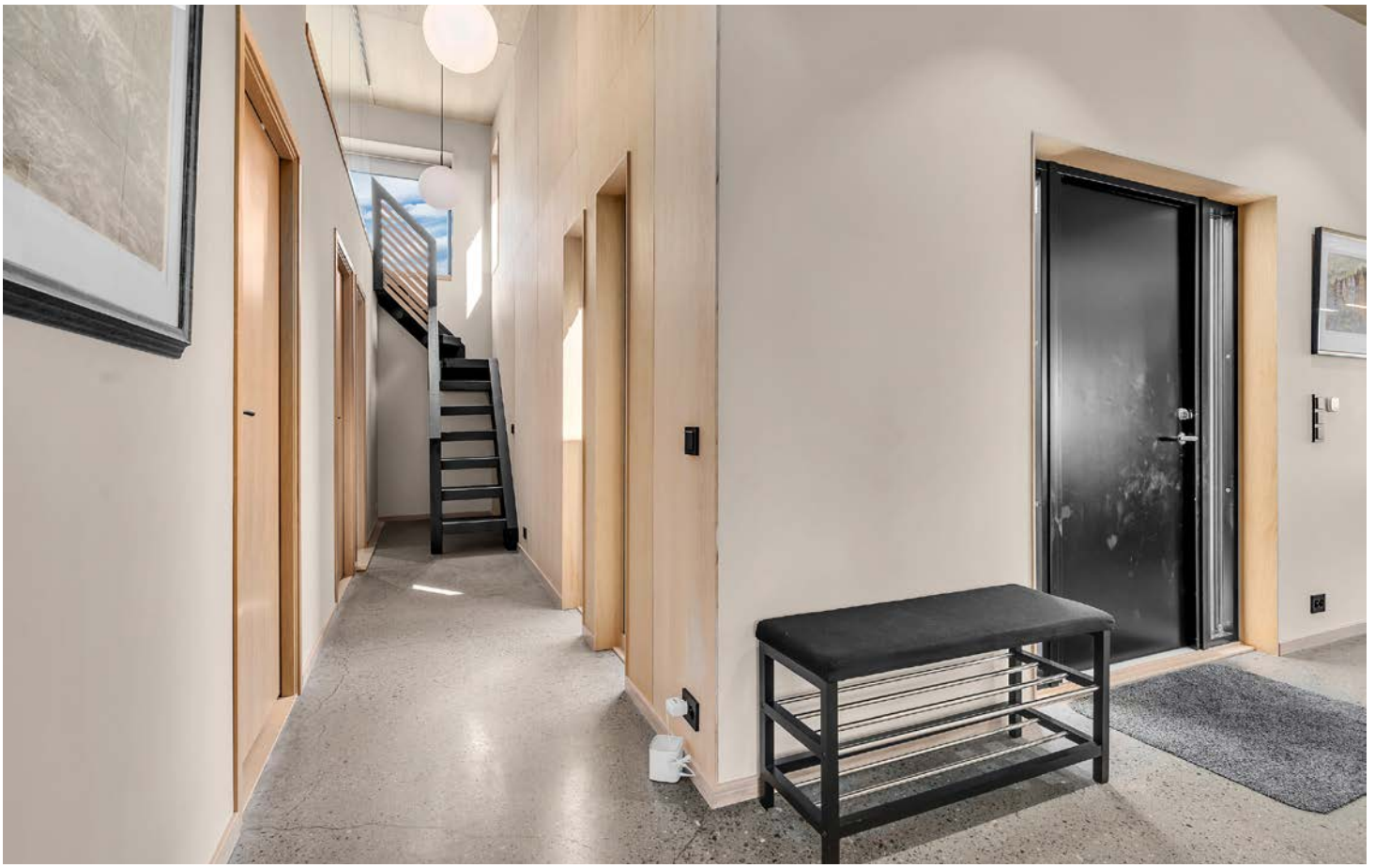
Salgsoppgavedato

12.09.2026

Hytte
Stranden







HAND SOAP

TIL SALGS

TIL SALGS

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260112

Selger 1 navn
Heidi Johanne Krøke

Gateadresse
Floddemyrheia 109

Poststed	Postnr
HØVÅG	4770

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	2
Antall måneder	1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Winterbergh by watercircles
Polise/avtalenr.	1389822

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

Document reference: 1001260112

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Garantiarbeid grunnet at alarm på pumeanlegget gikk ofte. Feil ble funnet. Motorvern blir avslått når dør til sikringskap lukkes. Motorvern (en rød knapp) er tatt av. Knappen ligger i skuff på teknisk rom. Brukes ifm service på pumpen. Se ytterligere forklaring under tilleggskommentarer senere i skjemaet

Arbeid utført av: tidligere Xylem, nå River pump service

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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: Installert elbillader, installert smarthub. Han sensor og 16 A puck relé fôr varmtvannsbereder. Futurehome. Men har ikke abonnement

Arbeid utført av: Sunva

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

Beskrivelse: Kontrollert av eltilsynet 5 mai 2026. Ingen merknader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Futurehome ladeboks innstallert av Sunva

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: 1001260112

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Vedtatt kr 5000 i årlig sameieavgift

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: 1001260112

Tilleggskommentar

Norgespris inngått. Varer ut 2026. Boligen er smarthus, som krever internett. Har bredbåndinternett med Telenor. Ref punkt om pumpekum. Representant fra River pump mener at elektrisk arbeid ifm pumpekum ikke er korrekt installert. Oneco, som hadde elekrisk installasjon på hytta, hevdet alt er gjort iht lovverket. De ville derfor ikke rette opp det som ble påpekt. Jeg har valgt å ikke rette opp punktene River pump påpeker. Alt virker og har ikke hatt problemer med anlegget etter at feil ble funnet ved den nevnte reklamasjonen. Har årlig vedlikeholdsavtale på pumpen. Siste gang sjekket i slutten av mars 2026. I 2025 kjøpte vi og satte opp bod fra Monter. Den er laget av Møre royal materialer og er ferdig behandlet utvendig og innvendig. Boden ble satt opp av faglært men som egeninnsats/dugnad. To av låsene i terasseveggen i stuen er litt harde å åpne og lukke. Med riktig teknikk og litt kraft lar de seg greit åpne og lukke.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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: 1001260112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Krøke	47a479c9d7e9b02ecffdd 98319e7b73aa0478945	28.05.2026 11:00:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260112

- 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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Floddemyrheia 109, 4770 HØVÅG

LILLESAND kommune

gnr. 101, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 99 m²

Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6156 **Eiendomsverdi ref nr:** XX6128

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.

Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med alt på en flate og to hemser oppført i 2023. Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Papp som taktekking. Ståltakrenner, luftelyrebeslag og takbeslag. Bindingsverk konstruksjon med stående kledning. Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass. Inngangsdør, skyvedør og foldedør. Terrasse i treutførelse.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Slipt betonggulv og gulvbord. Malte vegger og finerplater. Himlinger med finerplater. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med fliser, malte vegger og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnisje med glassdør.
Dusjrom har gulv med fliser. Vegger med fliser, malte vegger øverst og malt himling. Dusjopplegg.
Vaskerom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og stein benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeventilator med omluft (kullfilter).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling. Veggengt toalett og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. 194 liters varmtvannstank fra 09.05.2023. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen ligger i flatt terreng oppført på ringmur av ringmurs elementer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

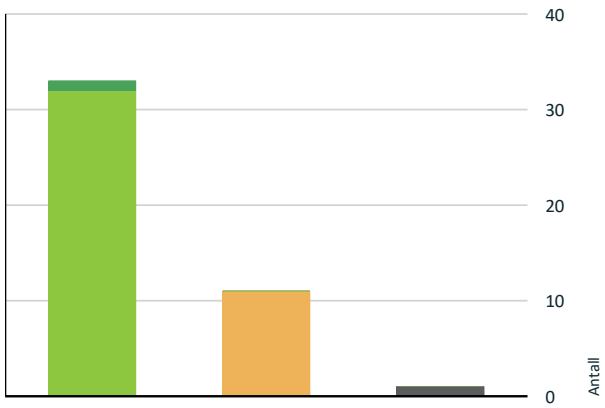
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med rominndelingen, men tegninger er uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - 1	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Dusjrom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
I henhold til byggesøknad.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Papp som taktekking besiktiget fra taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Ståltakrenner, luftelyrebeslag og takbeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

TG 2 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse
Takrenne nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med stående kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utførelse på kledningen er noen steder noe unøyaktig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2 og 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør, skyvedør og foldedør. Det ene døra/håndtak på foldedør er hard.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse. Deler av fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasse er fundamentert på ytterhjørne på tresøyle med stolpesko på fjell/stein. Ellers har terrasse noen provisoriske søyler på terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bedre fundamentering kan etableres.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Slipt betonggulv og gulvbord. Malte vegger og finerplater. Himlinger med finerplater.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betonggulv har svinn sprekker/riss de fleste fylt med masse. Vegg overflater har enkelte ujevnheter. Det er lagt en list flatt på gulv langs vegg på bad og gulv har litt skade innerst i hjørne. Ved vindus foringer er det litt sprekk og ved et par vinduer litt opptørkede fukt merker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i treutførelse til hemser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapper har smal bredder på 59cm og bredde på trinn på 50cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med delvis dokumentert utførelse i form av utført av utbygger ved nybygg.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegg overflater har ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv har lite fall. Det er 5mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. 15mm list mot dørterskel. Det mangler en sokkel flis og en flis har riss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sokkel flis bør monteres. Til tross for lite fall til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i åpning i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med delvis dokumentert utførelse i form av utført av utbygger ved nybygg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser, malte vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og sokkel fliser. Det er totalt 20mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i slukrenne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjnisje med glassdør.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Luftespalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Dusjrom med delvis dokumentert utførelse i form av utført av utbygger ved nybygg.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > DUSJROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser, malte vegger øverst og malt himling.

1 ETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen oppkant med membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppkant med membran ved dør bør etableres.

1 ETASJE > DUSJROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i slukrenne.

1 ETASJE > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjopplegg.

1 ETASJE > DUSJROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og lufting via glassdør.

1 ETASJE > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot dusjrom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og stein benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Benkeventilator med omluft (kullfilter).

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger og malt himling.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggengt toalett og innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deksel for toalett står litt ut. Det er litt merker på finerplate/benkeplate på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Deksel for toalett bør fiskes/festes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utenom el avtrekksvifte på våtrom er vinduer og rom uten lufte ventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufteventil i vegg i rom hvor det er behov bør monteres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

194 liters varmtvannstank fra 09.05.2023.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig ringmur og heller ikke så vanlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur av ringmurs elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig. Boligen har vann fra borehull og pumpekum. Reklamasjon vedrørende pumpekum (se egenerklæring).

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på en del av terrasse har høyde på 87cm og rekkverk i innvendige trapper har høyde på 77cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bu

Anvendelse
Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår
2025

Kommentar
I henhold til eier.

Standard
Bu med ok standard.

Vedlikehold
Bu er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

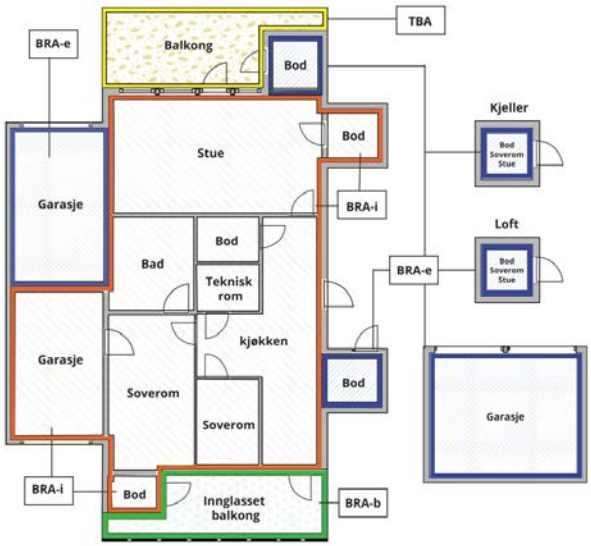
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						24	24
1 etasje	99			99	39		99
SUM	**99**				**39**	**24**	**123**
SUM BRA	**99**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	2 hemser		
1 etasje	Entré, stue/kjøkken, vaskerom, gang, bad, dusjrom, toalettrom, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med rominndelingen, men tegninger er uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygd i 2023.

Bu

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	101	82		0	523 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Floddemyrheia 109

Hjemmelshaver

Krøke Heidi Johanne, Medby John

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i nyere hytteområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.04.2024	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk e forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Nabolagsprofil

Floddemyrheia 109

Avstand til sjø

164 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	24 min
Kristiansand stasjon Linje F5	24 min 23 km
Kristiansand stasjon Linje F5	24 min 23.1 km
Sørlandssenteret terminal Linje M1, M2, A26, 100, N101	15 min 12.5 km
Kjøbmannsvigveien Linje 139	4 min 2.9 km

Avstand til byer

Lillesand	19 min
Kristiansand	24 min
Arendal	46 min
Stavanger	3 t 38 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Kjuttaviga	12 min
Recharge IKEA Sørlandet	13 min

Havner i området

- Brekkestø Landhandel
  Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Dyreparken	13 min
OVER klatretårn	15 min
Bowling 1 Kristiansand	17 min
Hestheia Skatepark	17 min
Skottevik Feriesenter	18 min
Lillesand kino	18 min
Saltvik - Justøy	19 min
Hamresanden badeplass	18 min

Sport

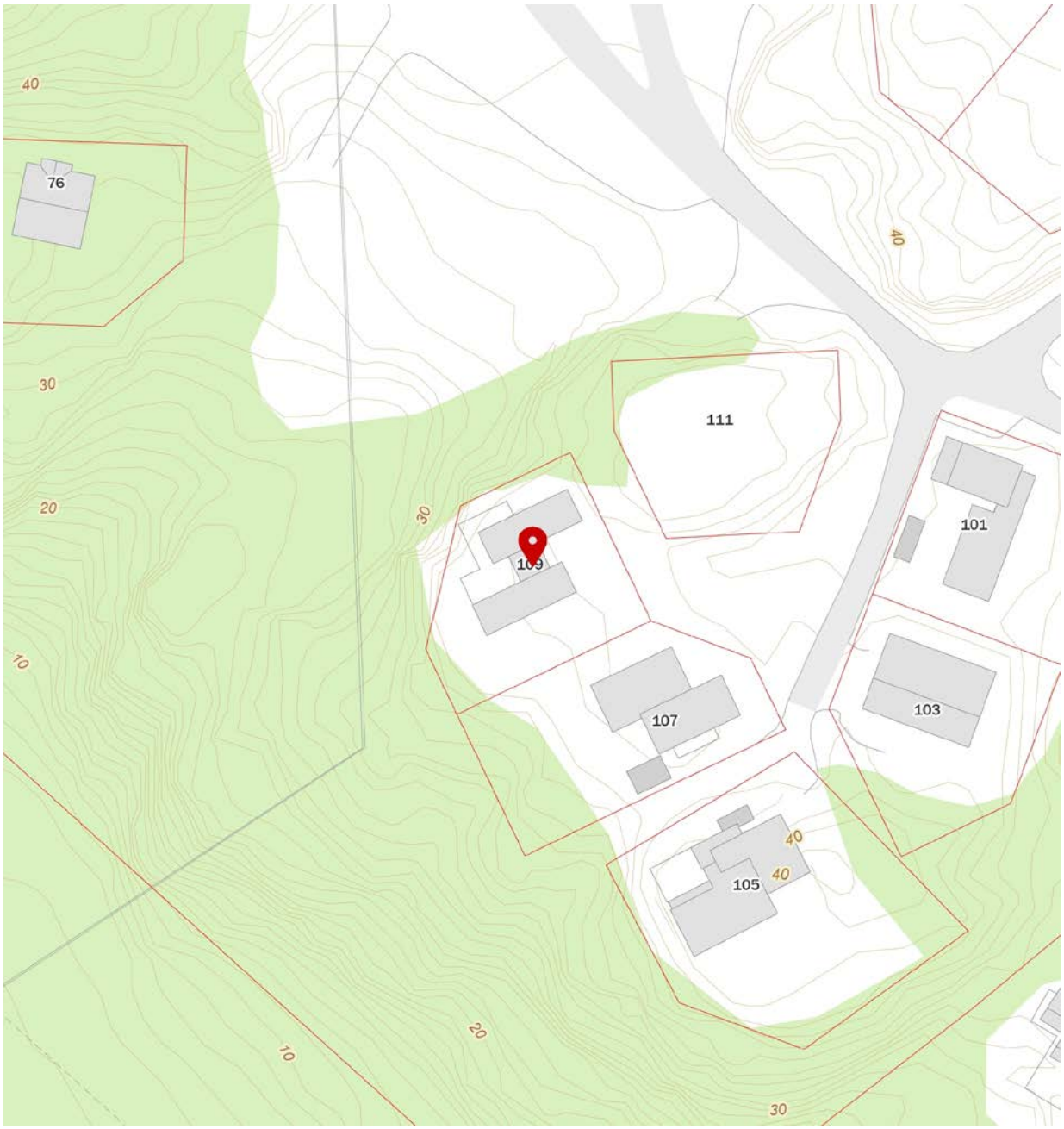
Høvåg skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	11 min 8.8 km
Høvåghallen - Idrettshall Aktivitetshall	12 min 9.1 km
SKY Fitness Lillesand	14 min
PDL Center Sørlandsparken	17 min

Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 8.3 km
Coop Obs Sørlandssenteret Post i butikk	15 min 12.6 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4215 - 101/82//

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	523,00 m^2	**Arealmerknad**				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6449533,6	**Øst**	457465,25

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6449519,71	457458,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,40	
2	6449527,35	457454,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,89	
3	6449545,19	457456,81	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,04	
4	6449552,89	457469,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,95	
5	6449533,23	457481,31	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,87	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Sameiet Haugevigkilen hytteområde (org. 935.312.582)

Dato: 27. april 2026 **Tid:** Kl. 19:00 **Sted:** Digitalt via Microsoft Teams

Tilstede:

Følgende 15 stemmeberettigede hytter/tomter var logget inn på Teams-møtet:

- Tommy Holter Moi og Lene Moi
- Heidi Krøke
- Kristin Ran Choi Hinna og Jan Kristian Olsen
- Caroline Hol
- Leif B. Kvamme
- Kjell Rune Skjeggestad
- Siri Kraft Talsnes
- Elin Vagle
- Ørjan H. Larsen
- Rolf K. Berge
- Paal Henning M Jørgensen
- Frode Eskildsen
- Lars Haakon Nordby og Hanne-Grethe M. Nordby
- Kyrre Sydness
- Erik Nystog og Wenche K. Nystog (*Innlogget hver for seg*).

15 av totalt 29 tomter/hytter utgjør over halvparten av eierne.

Sak 1: Konstituering

- **Møteleder:** Tommy Holter Moi ble valgt til møteleder uten motforslag.
- **Protokollfører:** Lene Moi ble valgt til protokollfører. Møteleder opplyste om at det ble benyttet automatisk transkripsjon for å sikre nøyaktig protokollføring, noe årsmøtet ikke hadde innvendinger mot.
- **Medundertegner:** Frode Eskildsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
- **Godkjenning:** Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Det ble opplyst at ingen fullmakter var mottatt i forkant.

Sak 2: Styrets årsberetning og regnskap for 2025

- **Årsberetning:** Styret orienterte om de viktigste arbeidsområdene i 2025:
    - **Strand og stier:** TT-anlegg er i gang med arbeidet, og ferdigstillelse er estimert i løpet av 3–4 uker. Sten, sand, stier og ferdigplen skal da være på plass, og alt er formelt godkjent etter en lengre søknadsprosess.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/32a094bc-9e97-47a9-b1e6-28326b9cdb96
visma sign
www.vismasign.com

    - **VA-plan (Vann og avløp):** Det er dialog med Tor Helge Ribe angående felles ledningsnett fra Kjøpmannsvik. Det jobbes med en formell vedlikeholdsavtale for å avklare ansvarsfordeling ved eventuelle skader, drift og vedlikehol på fellesanlegget. Individuelle pumpekummer er den enkelte hytteeiers private ansvar.
    - **Opprydding:** Det er ryddet skog i området, men det gjenstår kvist og kvast som skal tas på dugnaden 6. juni.
- **Regnskap 2025:** Leif Kvamme presenterte regnskapet. Totale innbetalinger fra eierne i forbindelse med etablering av sameiet og strandprosjektet utgjorde kr 757 216. Kostnader inkluderte offentlige avgifter til Brønnøysundregistrene, nabovarsling, eksterne tjenester ved oppstart, samt mindre utgifter til volleyballbane og dugnader. Regnskapet er revidert av Rolf Berge.
- **Vedtak:** Årsmøtet godkjente enstemmig årsberetning og regnskap for 2025.

Sak 3: Tiltaksplan og budsjett for 2026

- **Planlagte tiltak:**
    - **Parkeringsplass (P5):** Det skal lages et system for parkering med markeringer for å avgrense plasser, lignende dagens organisering av båter.
    - **Veivedlikehold:** Det skal fylles på grus i bakker og utbedres hull i veiene.
    - **Badebrygge og trapp:** Utbedring av trappeløp og fremtidig vedlikehold av bryggen er prioritert.
- **Økonomi:** Det er budsjettert med 520 000 kr til TT-anlegg for strandarbeidet iht. avtalt fastpris og disse pengene står avsatt på konto, men det er behov for å fylle på felleskassen for videreutvikling av området og ha en tilstrekkelig buffer iht. vedtektene og for eventuelle uforutsette kostnader knyttet til f.eks. VA-anlegg.
- **Vedtak:** Årsmøtet vedtok tiltaksplan og budsjett med en årlig kontingent på 5 000 kr per andel.

Sak 4: Innlemmelse av nabohytter

- **Orientering:** Styret har mottatt positive signaler fra fire nabohytter som ønsker å bli en del av hyttefeltet.
- **Vederlag:** Det foreslåtte vederlaget på 65 000 kr er beregnet ut fra hva eksisterende medlemmer har betalt for etablering, strand og stier, samt kjøp av formuesandel i fellesområdet. Summen tilsvarer det de tidligere har betalt og fått tinglyst veirett hos Tor Helge Ribe.
- **Vedtak:** Årsmøtet ga styret fullmakt til å sluttføre innlemmelsen mot et vederlag på 65.000 kr per hytte. Nye medlemmer må selv dekke kostnader til tinglysning. Inntil de eventuelt kobler seg på felles VA-anlegg, er de unntatt kostnader knyttet til dette.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/32a094bc-9e97-47a9-b1e6-28326b9cdb96
visma sign
www.vismasign.com

Sak 5: Dugnadsregler og gebyr

- **Diskusjon:** Styret vurderte opprinnelig å innføre et gebyr på 1 000 kr for manglende oppmøte på dugnad for å øke deltakelsen. Rolf Berge redegjorde for at eierseksjonsloven ikke gir hjemmel for å inndrive slike bøter eller pålegge arbeidsplikt.
- **Vedtak:** Forslaget om gebyr ble trukket. Dugnad skal baseres på frivillighet og fellesskapsfølelse. Styret vil heller se på modeller for positiv insentivering (f.eks. refusjon av deler av kontingenten for de som møter) til neste årsmøte.

Sak 6: Godtgjørelse til styret

- **Vurdering:** Styret bruker betydelig tid på sameiets vegne. Det ble presisert at godtgjørelser over 1 000 kr må rapporteres inn og er gjenstand for arbeidsgiveravgift. Det er i budsjettet satt av en post på lønnsutgifter på 15 000 kr.
- **Vedtak:** Årsmøtet vedtok et årlig honorar på 5 000 kr til styreleder og 2 500 kr til styremedlemmer.

Sak 7: Valg

- **Vararepresentant:** Kristin Ran Choi Hinna ble valgt som ny vararepresentant etter Simon Fjeldsaa. Erik Nystog fortsetter som vara.
- **Intern revisor:** Rolf Berge ble gjenvalgt som intern revisor.
- **Valgkomité:** Elin Vagle og Karoline Hoel ble valgt som valgkomité for 2027-valget.

Eventuelt

- **Oppfølging av tomter i konkursbo:** Tommy Holter Moi har lagt ned mye arbeid i å spore eiere av de gjenværende fire tomtene fra konkursboet. Det er tatt sikte på å begjære utlegg i tre av tomtene for å inndrive skyldige beløp til sameiet. Én tomt har allerede gjort opp for seg inkludert forsinkelsesrenter.
- **Kajakkstativer:** Det har kom forslag om å anlegge kajakkstativer nede ved stranda eller ved "Hamtjønndalen". Styret tar med seg innspillet.
- **Serviceavtale pumper:** Det anbefales at alle inngår en felles serviceavtale for pumpekummene for å redusere risiko for feil på anlegget. Lars Nordby har kontaktinformasjon til aktuelt firma.

Signaturer:

Tommy Holter Moi (Møteleder)

Frode Eskildsen (Medundertegner)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/32a094bc-9e97-47a9-b1e6-28326b9cdb96
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 3 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Tommy Holter Moi
5a6f4500-3e5c-4c73-9ac5-d757728a514a - 2026-04-28 16:17:34 UTC +03:00
BankID - 14521fd3-5caf-43f0-8f7a-f83812feb7a8 - NO

Frode Eskildsen
b9a6f18c-d8d4-4144-b345-fe526a8f97ba - 2026-04-28 16:29:25 UTC +03:00
BankID - 506fbd66-6cdf-4df6-bc65-b9b745a12b8e - NO

authority to sign representative
asemavaltuutus nimenkirjoitusoikeus
ställningsfullmakt firmateckningsrätt
autoritet til å signere representant
myndighed til at underskrive repræsentant

Styrets beretning 2025 – Haugevigkilen hytteområde

1. Styrets sammensetning

Styret for perioden har bestått av:

- **Leder:** Tommy Holter Moi
- **Styremedlem:** Paal Henning M. Jørgensen
- **Styremedlem:** Jan-Eric Olsen
- **Styremedlem:** Rolf K. Berge (internrevisor 2025)
- **Styremedlem:** Leif B. Kvamme (Ansvarlig for økonomi)
- **Varamedlem:** Erik Nystog
- **Varamedlem:** *Simon Fjellsaa (gått ut etter salg av egen hytte)*

Styret har i perioden avholdt 5 formelle styremøter, samt løpende dialog på e-post/telefon, hvor hovedfokus har vært på økonomisk kontroll, fremdrift i utviklingsplan for strand/stier, utvidelser av medlemsmassen og langsiktige infrastrukturprosjekter.

---

2. Årets aktiviteter og drift

Hovedfokuset for inneværende år har vært å sikre god drift av fellesarealer og ferdigstillelse av viktige avtaler.

- **Infrastruktur og anlegg:** Styret har jobbet med TT-Anlegg AS, inkludert nødvendig dialog og søknadsprosesser mot kommunen og offentlige instanser for å sikre godkjenning og fremdrift for utbedring av stier og badestrand. I tillegg har det vært dialog med Tor Helge Ribe for å formalisere en VA-avtale for felles anlegg over hans eiendom og ned til kloakkanlegget i Kjøpmannsvik
- **Vedlikehold:** Det har vært gjennomført rydding av hogstavfall i området, hvor styret har vurdert kostnadseffektive løsninger for fjerning. Det er felt en mengde trær/vegetasjon langs sti og ned til stranden hvor større deler av dette har blitt bekostet av hytteeier og styremedlem Paal Henning M. Jørgensen
- **Medlemsutvidelse:** Styret har behandlet saken om innlemmelse av nye nabohytter. Det er fattet vedtak om tilbud til fire aktuelle hytter med et fastsatt innskudd på kr 65 000,-, som dekker andel av grunnverdier og fellesinnskudd.
- **Dugnad:** Styret takker alle som har bidratt på dugnadsdager for å holde området i god stand.

---

3. Økonomi

Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr 573.122,67 (kontobeholdning pr 31.12.2025).

- Innestående kontantbeholdning pr nyttår er i all hovedsak reservert kostnader knyttet til utbedring av stier og badestrand (jfr. tidligere vedtak).
- Det er behov for å etablere en fast årlig kontingent for å sikre minimumsbuffer på kr 50.000 jfr. vedtekter og midler til fremtidig drift og vedlikehold.

- Styret har hatt fokus på oppfølging av utestående krav knyttet til fire tidligere frigitte tomter i konkursboet, etter Haugevigkilen hytteområde AS.
- Innlemmelse av fire nabohytter vil kunne gi et viktig tilskudd av midler til videreutvikling av fellesområdene (f.eks. utbedring av badetrapper/badebrygge, veier og parkeringsplassen)
- Styret følger tett opp likviditeten for å sikre finansiering av pågående og fremtidige infrastrukturprosjekter.

Se vedlagt regnskap og foreslått budsjett 2026 for detaljerte tall.

---

4. Saker av betydning

- **Utvidelse av sameiet:** Styret har lagt grunnlaget for å øke medlemsmassen. Dette styrker fellesskapet og gir et bredere økonomisk fundament for fremtidige vedlikeholdsoppgaver.
- **Avtaleforvaltning:** Arbeidet med VA-avtalen vil være en prioritert sak for å sikre at sameiets fellesløsninger har et juridisk trygt og langsiktig fundament.

---

5. Veien videre

I kommende periode vil styret prioritere følgende:

1. **Ferdigstillelse av VA-avtale:** Sikre signering og implementering av den formelle avtalen.
2. **Oppfølging av TT-anlegg:** Nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter er som kjent på plass og TT-Anlegg setter i gang med arbeidene våren 2026.
3. **Integrering av nye medlemmer:** Fullføre prosessen med de fire nabohyttene som har mottatt tilbud om innlemmelse.
4. **Videreutvikling av infrastruktur:** Utbedre trappeløp ned til badebrygge, søke utvidelse av badebrygge, gruse og utbedre veier, samt inndele/organisere parkeringsplassen

Styret ønsker å takke alle andelseiere for bidrag og godt samarbeid gjennom året som har gått. Vi ser frem til en ny og fin sesong i Haugevigkilen.

Signaturer

Sted, Dato

_____ (Leder)

_____ (Styremedlem)

_____ (Styremedlem)

_____ (Styremedlem)

_____ (Styremedlem)

Vedtekter for Haugevigkilen hytteområde sameie

§ 1. HAUGEVIGKILEN HYTTEOMRÅDE SAMEIE

Detaljregulering for Haugevikkilen Hytteområde, planid 4215_2012002685, trådte i kraft den 02.04.2014. Reguleringsplanen gjelder gnr. 101 og 102 i Lillesand kommune. Haugevigkilen hytteområde sameie omfatter fellesområdet til de tomtene som er delt fra gnr. 101/58, slik som angitt i § 5. Jordskifteområdet er vist på jordskiftekart datert 19.12.2024. Vedtektene og eierandelene i sameiet er avgrenset til å gjelde formålet slik det er bestemt i § 2 og andelsfordelingen i § 5.

§ 2. FORMÅL

Sameiet skal ha som formål å drifte og forvalte fellesarealene til hytteområdet, herunder felles veiareal, bryggeområde med tilhørende trapper, strandområde, parkering, renovasjon, mv.

Sameiet skal arbeide for at fellesområdet forvaltes på en planmessig, naturvennlig og økonomisk måte, og slik at hensynet til den enkelte sameier og god ressursforvaltning er ivaretatt.

Ordningen omfatter forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer, slik som:

- Felles veiareal, vist som f_V2 og turvei i plankartet
- Brygge- og trappeområde, vist som f_BP1 og BAD1 i plankartet
- Strandområde, vist som f_BP2 og f_BAD2 i plankartet
- Parkeringsområde, vist som f_P5 i plankartet
- Område for renovasjon, vist som R i plankartet

§ 3. ANSVAR

Sameiet er å anse som et tingsrettslig sameie organisert som et realsameie. Sameierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER FELLESAREALENE

Eierskapet til fellesarealene disponeres av sameierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten utøves av sameiets styre på vegne av sameierne.

101/74	Ørjan Helgaland Larsen og Linda Sørhagen	1
101/75	Bente Bryhn og Are Røysamb	1
101/76	Kristin Ran Choi Hinna og Jan Kristian Olsen	1
101/77	Emilie Agnes Marie Cosson-Eide og Hans Botnen Cosson-Eide	1
101/78	Haugevigkilen Hytteområde AS	1
101/79	Ivar Audun Ullebust	1
101/80	Frode Eskildsen og Helene Eskildsen	1
101/81	Lene Moi og Tommy Holter Moi	1
101/82	Heidi Johanne Krøke og John Medby	1
101/83	Haugevigkilen Hytteområde AS	1
101/84	Rolf Kristian Berge og Anne Siw Uberg Berge	1
101/85	Paal Henning Molvær Jørgensen og Tuva Rosenvold	1
101/86	Grethe Bratteland og Jan Eric Olsen	1
101/87	Erik Nystog og Wenche Kasland Nystog	1
101/88	Elin Vagle og Ole Jarluf Vagle	1
Sum		**29**

Sameieandelene i gnr. 101/58 følger eiendommene, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d, og kan ikke skilles fra disse eiendommene uten etter tillatelse fra offentlig myndighet.

Hvis eiendomsdeling medfører deling av andel, bestemmer kjøper og selger hvor stor andel det fradelte bruket skal overta.

Andelene er grunnlaget for sameiernes rettigheter og plikter i sameiet.

Sameierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for sameiet. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, mv.

Sameierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Samtlige sameiere har møterett på årsmøtet. Første årsmøte skal holdes innen to måneder etter at saken er trådt i kraft. Eier av gnr. 101/79, Simon Fjeldsaa, kaller inn til det første årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år. Styret skal varsle sameierne om tidspunkt for årsmøtet minst to uker før innkallingen blir sendt. Sameierne skal ha minst frist på minst ti dager for å melde inn saker de ønsker at årsmøtet skal behandle. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle sameierne, eksempelvis som vedlegg til e-post. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle sameierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling. Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

En sameier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn sameiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn tre eiendommer.[1] Sameier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelen i § 5. Personlig sameie bør

ved avstemming avgi en felles stemme for eiendommen.[2]

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 14. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning. Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

[1] En ekstern kan ha maks tre stemmer. En sameier kan ha egen stemme og maks tre fullmakter - i alt maks fire stemmer.
[2] Bestemmelsen medfører f.eks. at dersom fire eier en eiendom sammen og de ikke blir enige, så får de en kvart stemme hver.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
(7) Vedta utligning etter § 11
(8) Gjennomføre valg av:

- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlemmer som er på valg for to år
- Vararepresentanter som er på valg for to år
- Intern revisor for tre år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 6.4 Videre kan årsmøtet blant annet:

(1) Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret.
(2) Vedta godtgjørelse til styreleder og andre i styret.
(3) Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes.
(4) Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering.
(5) Vedta endringer av vedtekter, jf. § 14.
(6) Vedta innbetaling av forskudd til drift av sameiet.
(7) Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
(8) Vedta regler og betingelser slik at sameierne kan søke om å bruke fellesarealene til særskilte arrangementer som ikke gjelder alle sameiere.

§ 6.5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Sameiet blir ledet av et styre på fem medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret. Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer. Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen. Innkalling sendes også vararepresentantene. Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme. Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne eller dennes nærstående har en fremstående personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal drifte sameiet i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:
(1) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
(2) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett.
(3) Gi nødvendig informasjon til sameierne.
For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 60 så langt det passer.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen sameier. For øvrig gjelder eierseksjonsloven §§ 50 og 51 så langt de passer.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11. UTGIFTER/KOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes på sameierne etter andelene i § 5. Utgifter kan kreves inn på forskudd når nødvendige vedtak er truffet. Eventuelt for mye innkrevd tilbakebetales i samsvar med eierandelene i sameiet, jf. § 5.

Styret eller årsmøte kan vedta å opprette en felleskonto med a konto betaling til dekning av fremtidige kostnader til drift og vedlikehold, og vedta at sameiet skal ha en økonomisk buffer på minst kr 50 000. Beløpet indeksreguleres hvert femte år etter konsumprisindeks. Det skal tas utgangspunkt i indeksen for januar 2025.

§ 12. UTMELDING

Det er ikke anledning til å melde seg ut av sameiet, jf. § 5 andre avsnitt.

§ 13. BRUK AV FELLESAREALENE

Ferdsel og bruk av fellesarealene må skje slik at området ikke blir skadet. Fellesarealene må ikke brukes på en måte som er til urimelig ulempe for de andre sameiernes bruk av området. Den som påfører fellesarealene skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Fellesarealene kan ikke brukes til annet enn det de er etablert for og som er vanlig og i tråd med normal bruk og praksis for like typer fellesområder. Det skal ikke legges hindringer på fellesarealene. Det kan ikke parkeres i fellesarealene, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser og parkeringsareal. Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på fellesarealene, skal den ansvarlige sørge for opprydning.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 33 så langt det passer.

§ 14. VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern), § 12 (utmelding) og § 14 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte i § 5, andre kolonne, er ajourhold (og ikke vedtektsendring).

Haugevigkilen Hytteområdet sameiet	Regnskap 2025	Noter	*Budsjett 2026*	*Noter*
Inntekter:				
Prosjektmidler	0,00		*0,00*	
Kontingent fra eiere	0,00		*165 000,00*	*5*
Øvrige innbetalinger	757 216,00	1	*260 000,00*	*6*
Sum dugnadsstøtte	0,00		*0,00*	
Sum inntekter	**757 216,00**		***425 000,00***	
Kostnader:				
Lønnskostnader	0,00		*-15 000,00*	*7*
Offentlige avgifter	-6 840,00	2	*-30 000,00*	*8*
Vedlikehold vei og fellesområder	0,00		*-10 000,00*	
Vedlikehold Brygge/trapp	0,00		*-20 000,00*	
Vedlikehold strand	0,00		*-520 000,00*	
Annen vedlikehold	-17 602,33	3	*-15 000,00*	*9*
Kostnader maskiner og utstyr	0,00		*-2 000,00*	
Møtekostnader	0,00		*0,00*	
Kostnader dugnad	-5 072,00		*-5 000,00*	
Annen driftskostnader	0,00		*0,00*	
Kjøp av IT	0,00		*0,00*	
Kjøp av eksterne tjenester	-154 258,00	4	*0,00*	
Bankgebyrer	-321,00		*-400,00*	
Sum utgifter	**-184 093,33**		***-617 400,00***	
Sum netto	**573 122,67**		***-192 400,00***	

Kontantbeholding bank per 31.12	**573 122,67**	***380 722,67***

Anmerking: Utestående fordring på kr 122,036 mot fire tomter i konkursboet er ikke tatt med i budsjettet

Note til regnskapet:

1) Innbetaling fra eiere:
 - utbedring strand og stier 625 000 kr
 - etablering av sameie 132 216 kr
2) Registrering i Brreg og nabovarsel strand
3) Volleyballbane
4) Advokatutgifter til etablering av sameie

Note til budsjett:

5) Kr 5000 per tomt (33 stk)
6) Innbetaling fra 4 inlemmede hytter

7) Styrehonorar
8) Dispensasjonssøknad strand
9) Rydding av trær mot strand

Sted, dato
Signaturer:

Kasserer:

Styrets leder:

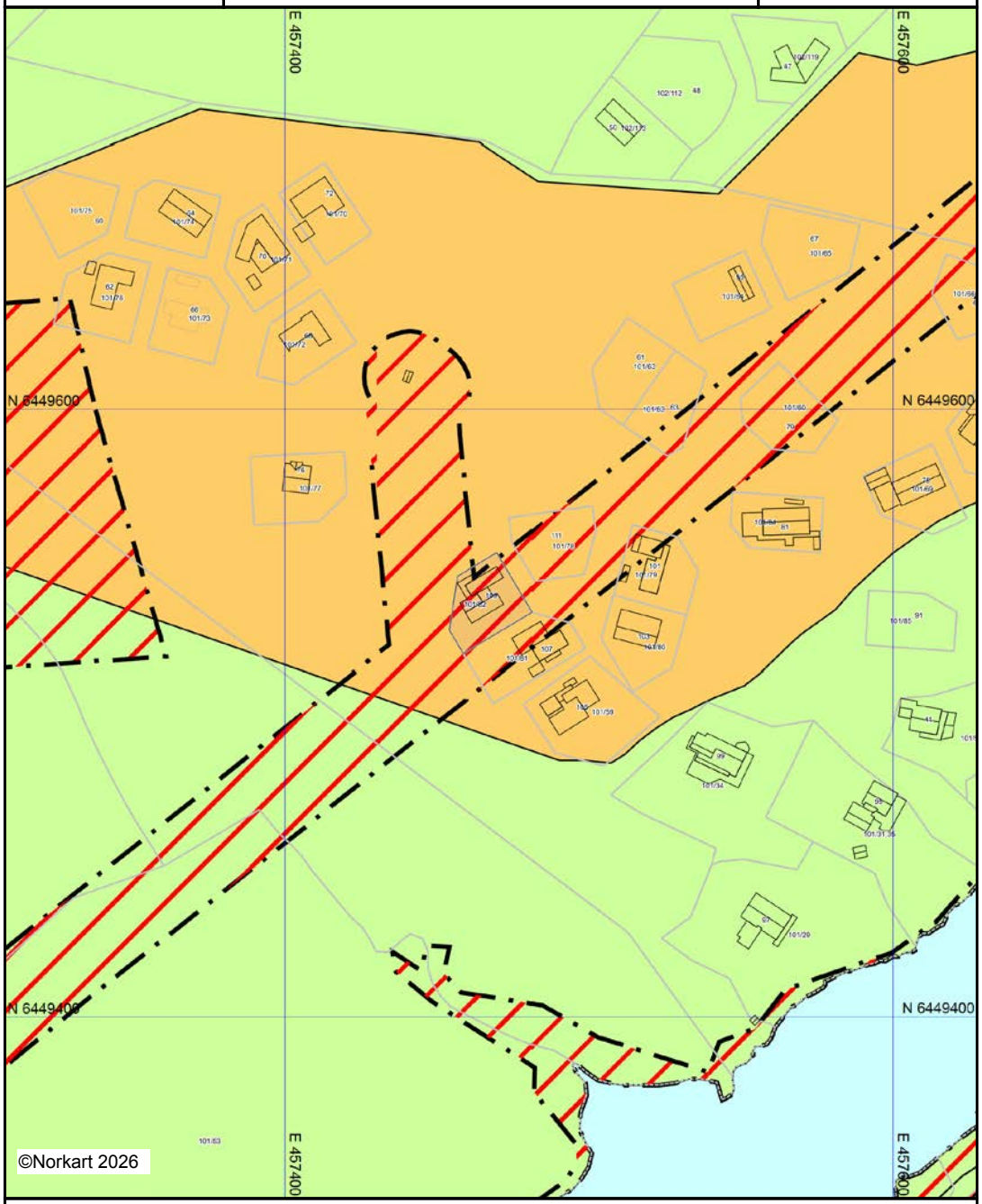
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/82
Adresse: Floddemyrheia 109
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

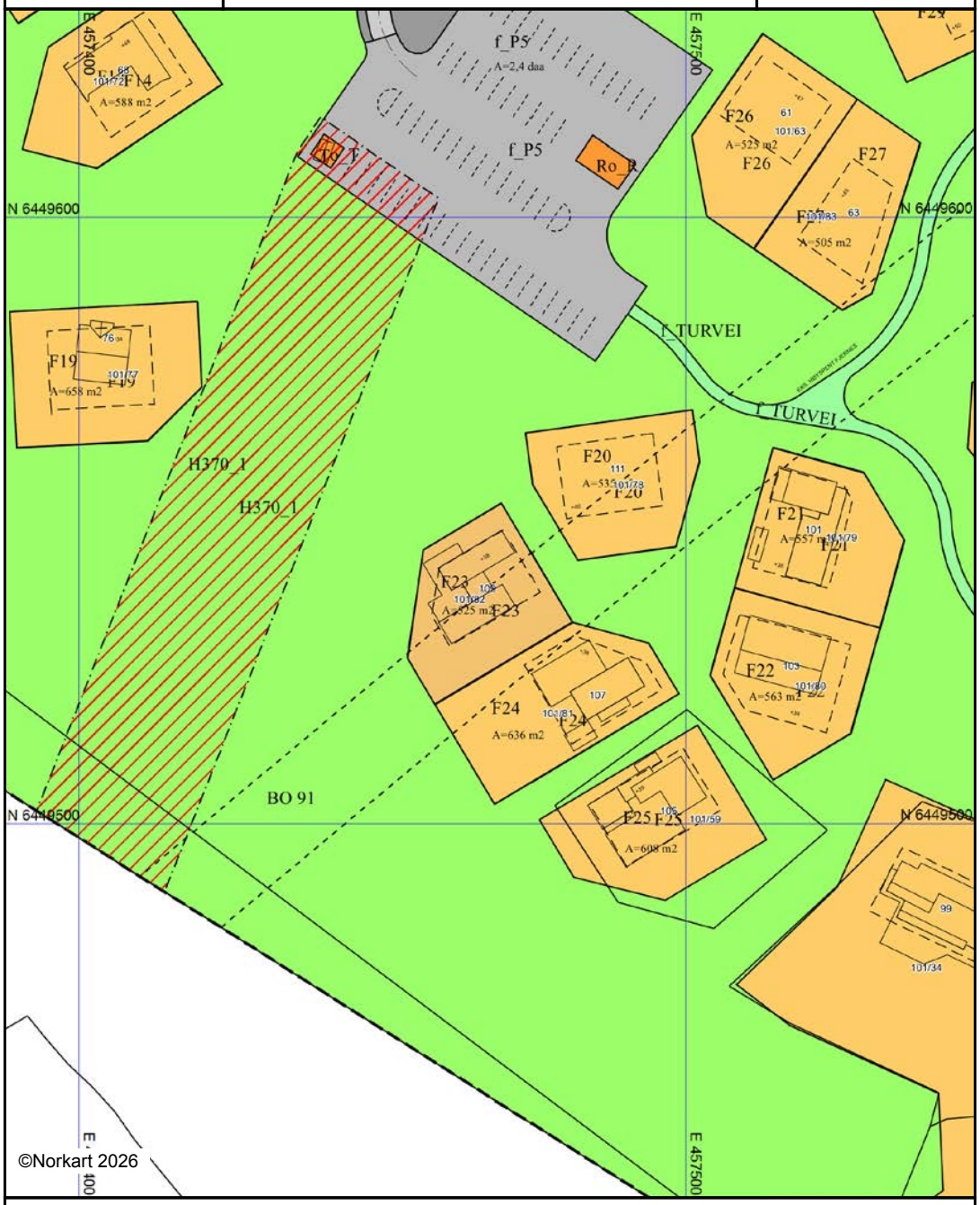
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/82
Adresse: Floddemyrheia 109
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Landbruksområder

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Turveg
- Friluftsformål
- Ferdsel
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NOTATER

NOTATER

NOTATER

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth
T: 954 49 265
ehe@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank

LILLESANDS SPAREBANK

Flekkefjord Sparebank