

JUSTØYA

SKIPPERHEIA 52, 4780 BREKKESTØ

Familievennlig sjøhyttetun | Sjeldent på Justøya | Fantastisk sjøutsikt | Båtplass | Tomt 1,6 mål



Prisantydning: 5 800 000,- + omk

exbo



Meglerns kommentar

Velkommen til Skipperheia 52, et familievennlig sjøhyttetun på Justøya, ideelt for store grupper og rolige feriedager ved sjøen. En sjelden mulighet!

Her har du fantastisk sjøutsikt og deilige solforhold. Til hytten tilhører båt plass på felles bryggeanlegg. Tomten på fritidseiendommen er litt over 1,6 mål. Deler av tomten ligger på en høyde, mens hytten har lun beliggenhet på tomten. Attraktiv beliggenhet på Justøya. Veldrevet hytteeierforening. Parkering følger med.

En velholdt hytte som det er utført flere oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på de siste årene.

Eiendommen inneholder:

- Hytte: stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad.
- Anneks: 2 innredede rom og toalettrom.
- Bod: innredet rom.

Denne perlen vil du ikke gå glipp av!
Husk påmelding til visning.

Adresse	Skipperheia 52
Prisantydning	5 900 000,- + omk.
Omkostning	162 790,-
Totalpris	6 062 790,-
BRA-i/BRA Total	82/118 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1968
Tomt	1691 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

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



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 17 Plantegning
- 76 Boligkjøperforsikring
- 78 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: 82 kvm
 BRA - e: 36 kvm
 BRA totalt: 118 kvm
 TBA: 129 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 82 kvm.

TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 129 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 25 kvm.

Bu

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 11 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1691 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Eiendommen er oppmålt i 2024. Det gjøres oppmerksom på at deler av bu og trapp ned stupet går over eiendomsgrensen til nabo. Det foreligger rett til å disponere tomten på den delen som bua er over. Trappen ned stupet skal i følge selger fjernes av hyttenabo.

Beliggenhet

Familievennlig sjøhyttetun på Justøya, ideelt for store grupper og rolige feriedager ved sjøen.

Velkommen til dette unike sjøhyttetunet på Skipperheia på Justøya. Her bor du fredelig til på et lunt tun med kort vei til sjø, svaberg, badeplass og hyggelige sommeraktiviteter i nærområdet. Hytta passer perfekt

for vennegrupper eller familier som ønsker en ferie med mye plass, god standard og nærhet til både natur og opplevelser. Lillesand sentrum med butikker, restauranter og sommerliv ligger kun ti minutter unna med bil. Dyreparken, Sørlandssenteret og Kristiansand ligger 20–25 minutter unna. Justøya byr også på mange små og store opplevelser i gangavstand fra hytta. Området er barnevennlig med lekeplass med kunstgress fotballbane i nærheten. Det er få minutter til Honsviga med brygge, badestrand og båtplass. Kort vei til sjarmerende Brekkestø med sommeråpen dagligvare og kiosk. Følg merket sti på heia, enten du skal til odden eller til brygga i Hersvika.

Hytten har flere terrasser, og 1 med havutsikt.

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

Kristine Marie Aase

Innhold

Hytte:

- 1 etasje: BRA-i: stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad. Hems har lav takhøyde og ikke målbart areal. Åpent areal for terrasser kan ha noe avvik på grunn av utforming på flere terrasser. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er begrenset med plantegninger i kommunens arkiver. Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rombenevelse er satt ut fra dagens bruk. Det foreligger ikke innvendige godkjente tegninger som viser alle rom, det er uvisst om rom som i dag brukes til varig opphold er godkjent til dette.

Anneks:

- 1. etasje: BRA-e: 2 innredede rom og toalettrom. Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger kun en fasade skisse i kommunens arkiver, men ingen

plantegninger. Det foreligger ikke innvendige godkjente tegninger som viser alle rom, det er uvisst om rom som i dag brukes som varig opphold er godkjent til dette. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu:

- 1. etasje: BRA-e: innredet rom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og bu er bygd litt større. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk da det ikke fremkommer på tegninger. Det foreligger ikke innvendige godkjente tegninger som viser rom, det er uvisst om rom som i dag brukes som varig opphold er godkjent til dette.

Lekehytte:

Lekehytte har for lav høyde og ikke målbart areal. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver. Dette er ny kjøpers risiko og ansvar.

Standard

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer. Nyere og eldre pappshingel som taktekkning. Eldre plast takrenner. Bindingsverk konstruksjon med nyere og eldre stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2023. 3 vinduer i tre med 2-lags glass fra 1975 i stue/kjøkken og vindu på bad med enkelt glass. Balkongdører fra 2020. Skyvedører og inngangsdør på bad. Skyvedør i stue/kjøkken er fra 1975. Inngangsdør av eldre dato. Terrasse i treutførelse med terrassebord fra 2024, eldre terrasser i treutførelse og eldre utvendige trapper i tre utførelse.

INNVENDIG

Gulv av tre bjelkelag. Gulv med laminat, panel på vegger og panel i himling. Vedovn er tilknyttet stålpype. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad fra 1996. Dusjnische ble laget i 2015. Bad har gulv med gulvbord og belegg på gulv i dusjnische. Vegger med panel og baderomsplater på vegger i dusjnische. Panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjnische.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eldre vannledning av kobber og nyere vannledninger av plast. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilering. 112 liters varmtvannstank fra 2020. Sikringssskap med automatsikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Hytta ligger i skrånede terreng oppført på støpte pilarer og tre søyler.

LOVLIGHET

Hytte

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

Det er begrenset med plantegninger i kommunens arkiver. Men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rombenevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en fasade skisse i kommunens arkiver men ingen plantegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu

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

Dagens bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og bu er bygd litt større. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt. Ligger vedlagt i prospekt.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger 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.

Parkering

Ihht styret i hytteeierforeningen: Hytten har to faste p-plasser på vellets p-plass.

Ihht selgers opplysninger: skiltet med "AASE". Vil anslå at det er ca. 100-150 meter å gå fra parkeringsplassen til hytten.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnene 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 interiørtegnene.

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.

Det anbefales interessenten å lese nøye gjennom styrets årsberetning, vedtekter og regnskap fra Skipperheia vann og avløpslag før budgivning, samt referat årsmøte fra Skipperheia hytteeierforening. Alt ligger vedlagt i prospektet.

Informasjon om båt plass:

- Hytten disponerer båt plass nr. 16. Hver båt plass er ca 4 meter bred. Det betyr at plassen ikke er egnet for båter som er bredere enn 2,5 meter. Ihht styret i SHF. Selger informerer om at du kan komme til båt plassen ved å gå over heia (ca 500 meter, 10 min å gå).

Informasjon fra Skipperheia hytteeierforening:

- hytteeierforeningen kan innkalle alle hytteeiere til dugnad ved behov.

Saker til orientering fra Skipperheia vann og avløpslag:

- Feil med pumpestasjoner:

Det ble meldt om driftsfeil på 1 pumpe etter åpningen av anlegget i vår. Sundsdal ble tilkalt og har skiftet pumpen. Feilen sees i sammenheng med bl a tidligere rapportert fasefeil på el-anlegget på Skipperheia. Fakturaen fra Sundsdal er derfor sendt Gjensidige Forsikring som har akseptert å dekke denne og evt flere følgeskader på anlegget ut 2026. Styret minner om fjorårets oppfordring om at feil bruk av anlegget (uvedkommende ting blir kastet i do) vil medføre at kostnaden for reparasjon vil bli fakturert vedkommende hytteeier. Spesielt må de som leier ut hytten sin gjøre sine leietagere oppmerksom på riktig bruk. Videre bør styreskapene beskyttes mot vær& vind, - slik at det ikke oppstår alarmer ifm feil med strømstyringen til avløpspumpen. Nødvendige tiltak (f.eks enkelt skjermtak, innbygging i skap) må bekostes av hver enkelt hytteeier. Styret blir enkelte ganger om våren kontaktet av hytteiere som har ulike problemer med å vann & avløp ifm sesongstart på hytta. Sundsdal bør kontaktes i disse tilfellene, men den enkelte hytteeier må selv betale for denne hjelpen. Mange hytteiere har inngått avtale med Sundsdal ifm åpning og stenging av hytta, dette kan være til god hjelp for de som ønsker slik bistand. Pris ca kr 1500 pr år.

- Utskifting av termostat på varmekabelanlegget:

Strømforbruket til varmekabelanlegget varierer mye,- dette påvirkes av driftstid og temperatur, - men også av termostaten som styrer Av og På-punktet. Siden anlegget vårt ble bygget for 10 år siden er det kommet nye modeller med ny teknologi og bedre styring av strømforbruket. Styret har derfor besluttet å bestille dette fra elektriker Tønnessen. Termostaten blir montert iløpet av høsten og koster kr 20.000.

Saker til beslutning fra Skipperheia vann og avløpslag:

- Innkjøp av hjertestarter:

På årsmøtet i fjor ble det foreslått at vi skulle gå til anskaffelse av en hjertestarter. Foreslås plassert på elskap-huset ved p-plassen, med enkel tilkobling til strøm. Nærmere orientering blir gitt på årsmøtet. Kostnad ca kr 20.000.

- Budsjett og årsavgift for 2026:

Den største usikkerhetsposten i våre regnskaper er reparasjon av anlegget. Det er ikke mulig å foreta «riktige» avsetninger til dette, for feil oppstår tilfeldig og i varierende omfang. Styret har derfor valgt en konservativ holdning ved kun å avsette kr 30.000 for

dette i 2026. Så får vi tære på oppspart kapital dersom kostnadene øker. Uansett bør vi øke årsavgiften for ikke å pådra oss et for stort underskudd og foreslår at den settes til kr 4.000 fr 2026. Trekker vi fra kr 20.000 som en engangsutbetaling for hjertestarter er det reelle driftsunderskuddet i 2026 lik kr 25.000.

Styrets vurdering fra Skipperheia vann og avløpslag:

- 5% av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader utgjør kr 12.500 pr år:

Siden oppstarten for 10 år siden skulle vi med dette ha opparbeidet totalt kr 120.000 . Pr 1.januar i år har totalt 615.000 i driftskapital og ligger med dette godt foran skjemaet. 10 års årlige driftskostnader utgjør ca kr 2.500 000. Styrets oppfatning er at et vedlikeholdsfond på 2,5 mill vil være et unødvendig stort beløp og foreslår at dette reduseres til 2 års årlige drifts- og vedlikeholdskostnader,- lik kr 500.000. Dette medfører at medlemmene må kunne ta større utgifter til reparasjoner som engangsinnbetalinger dersom økonomien tilsier dette. Dette prinsippet vil etter styrets oppfatning være en rettferdig måte å dekke inn kostnadene på, ved at det er dagens hytteiere som betaler dagens utgifter. Styret foreslår følgende tekst: "Styret skal føre tilsyn med at foretaket til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, og at det årlig avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Avsetningen skal utgjøre 5 % av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for VA anlegget inntil fondet utgjør 2 års årlige ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader (kr 500.000 for 2025)".

Opplysninger fra selger angående oppgraderinger hytten 2023/2024:

Trekanthytten:

1. Skifte av alle vinduer i trekanthytta og alt råttent treverk
2. Oppussing og maling av trekanthytta
3. Ny terrasse rundt trekanthytten, I år fjernet de gamle dekkene Satt inn nye /forsterket den gamle terrassestrukturen med nye trestrukturplater. Lagt nye terrassebord
4. Nye møbler; klesskap, seng kommoder etc
Påbygg trekanthytten (der stuen er):
5. Renovering av vestvendt vegg: Ny kledning som er malt med to strøk. Skiftet ut råtne fundament og kle vegg på nytt. Vegg vil da bli foret ut slik at fundamentene kommer inn i vegglivet og etablerer da beskyttelse mot vær og vind. Ny isolasjon i vestlig vegg, ny vegg duk, nye

lekter og ny kledning.

6. Nye vinduer i vestvendt vegg, 4 stk nye vinduer

Anneksene:

7. Byttet div kledning i alle anneksene.

8. Støpe nytt fundament i bakkant av hytte,(søssebu) høyere enn dagens fundament pga fukt tilsig fra fjellet. Skifte ut råde skadet pilar på søssebu samt div kledning som er råtteskadet.

9. Alle vinduer i anneks skrappt og malt med to strøk

Takene på alle hyttene:

10. Fjernet mose og vasket terrassene

11. Ny terrasse rundt trekanthytten (2024) fjernet de gamle dekkene Satt inn nye /forsterket den gamle terrassestrukturen med nye trestrukturplater. Lagt nye terrassebord

12. Øvrige terrasser ble beiset i 2023.

Opplysninger fra selger angående utleie:

- Hytten leies ut av utleiefirma. Det er mulighet for gode leieinntekter ca. opptil 300 000 pr sesong. Dersom kjøper ønsker å videreføre denne avtalen er dette en mulighet. Leieavtalen gir mulighet for at eier kan bruke hytten selv når de ønsker det så lenge dette meldes inn til utleiefirmaet i god tid. Hytten har pr. 28.08.2025 siste reserverte utleieavtale frem til 10.08.2025.

ENERGI

Oppvarming

Ihht selger: hytten har innlagt strøm, og varmes opp med ovner og med peis.

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 11 280

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt og utgjør kr. 14 525,44. Kommunale avgifter vil variere etter forbruk. Dette gjelder forbruk basert på nåværende eiers forbruk og påvirkes av bl.a. antall husstandsmedlemmer.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 2 619,-. Dette beløpet varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 3 245

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 997 953.

Andre utgifter

Årlige utgifter til Skipperheia hytteeierforening per 2024:

Drift: kr 700,-

Brygge: kr 2.000,-

Vakthold: kr 750,-

Vei: kr 500,-

Total utgjør dette kr. 3 950 som faktureres direkte til hytteeier. Ingen endringer er planlagt/vedtatt, men vær og vind er avgjørende for driften av bryggeanlegget.

Vedr privat vann og avløp:

- Ihht styreleder i Skipperheia Vann og Avløp: hver hytteeier betaler en årsavgift på kr 3500 (pr. 2024) for drift av anlegget. Styret i Skipperheia vann og avløp har vedtatt å øke prisen til kr 4.000 fra 2026. Ellers er det ingen planlagte vedlikeholdsarbeider som vil medføre vesentlige økninger i årsavgiften.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 61 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:

4215/9/61:

01.08.1969 - Dokumentnr: 2106 - Erklæring/avtale Bestemmelse om gjerde

01.08.1969 - Dokumentnr: 2106 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:9 Bnr:22

Adkomstrett for vedlikehold av bygning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger noen godkjente bygningstegninger fra kommunen, men det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Skipperheia hytteeierforening (SHF) drifter veien fra Arnardo og inn til oss, samt bryggeanlegget i Hersvika.

Ihht styreleder i Skipperheia Vann og Avløp: Vårt private anlegg er koblet til kommunens anlegg. Privat vann og kloakk er koblet til det kommunale ved Riksveien. Anlegget (vann og avløp) startes i mars og stenges november hvert år. Månedene utenom dette er anlegget stengt og ikke mulighet for vann / avløp/ bruk av toalett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert under kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse: 06.09.2023.

Delarealer:

- Delareal: 333 kvm.

- KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

- KPHensynsonenavn: H560

- Delareal: 1 654 kvm

- Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende

- OmrådenavnF13.

- Delareal: 38 kvm.

- Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

- Områdenavn: LNF

Eiendommen ligger også under kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune, ikrafttredelse: 16.10.2024.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen ihht kommunale opplysninger.

En svært liten del av eiendommen ligger på LNFR areal (Landbruk, Natur og Friluft), resten av tomten grenser til

det. Det gjøres oppmerksom på at det hviler strengere restriksjoner vedrørende bygging, endring og rivning i LNF-områder. En del av bua går over eiendomsgrensen som ligger i LNFR området. Trappen ned stupet ligger også over eiendomsgrensen i LNFR området. Trappen skal i følge selger fjernes av hyttenabo.

Det gjøres også 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

LOVVERK

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 bygningssakkyndig 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

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

5 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

147 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

162 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 048 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 062 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 790

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

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.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 0,9% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

31.10.2025











exbo




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



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Hytte

 Skipperheia 52, 4780 BREKKESTØ

 LILLESAND kommune

gnr. 9, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6141

Eiendomsverdi ref nr: BL9891

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

A handwritten signature in blue ink that reads "Kjell E Olsen". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

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



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 byggregler

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
- løsløse 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med alt på et plan oppført i 1968 og tilbygd senere. Det er utført oppgraderinger av hytta. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Hytte - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer. Nyere og eldre pappshingel som takteking. Eldre plast takrenner. Bindingsverk konstruksjon med nyere og eldre stående kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2023. 3 vinduer i tre med 2-lags glass fra 1975 i stue/kjøkken og vindu på bad med enkelt glass. Eldre takvindu. Glass er skiftet ut. Balkongdører fra 2020. Skyvedører og inngangsdør på bad. Skyvedør i stue/kjøkken er fra 1975. Inngangsdør av eldre dato. Terrasse i treutførelse med terrassebord fra 2024, eldre terrasser i treutførelse og eldre utvendige trapper i tre utførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av tre bjelkelag. Gulv med laminat, panel på vegger og panel i himling. Vedovn er tilknyttet ståpipe. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1996. Dusjnise ble laget i 2015. Bad har gulv med gulvbord og belegg på gulv i dusjnise. Vegger med panel og baderomsplater på vegger i dusjnise. Panel i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjnise.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre vannledning av kobber og nyere vannledninger av plast. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilering. 112 liters varmtvannstank fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta ligger i skrånede terreng oppført på støpte pilarer og tre søyler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

Det er begrenset med plantegninger i kommunens arkiver. Men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en fasade skisse i kommunens arkiver men ingen plantegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu

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

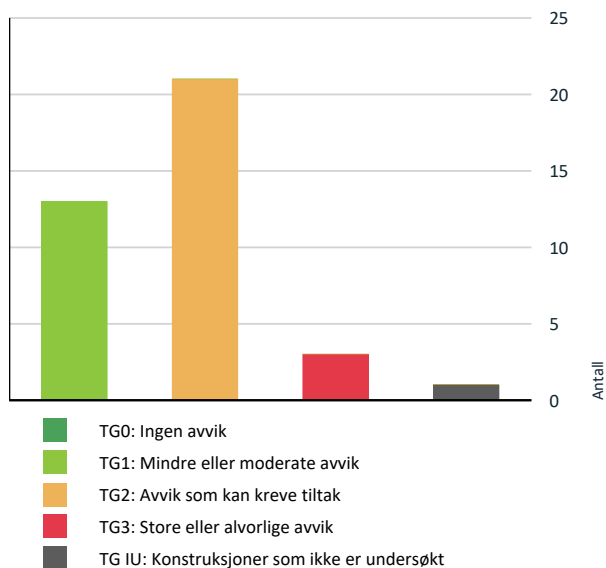
Dagens bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger og bu bygd litt større. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Lekehytte

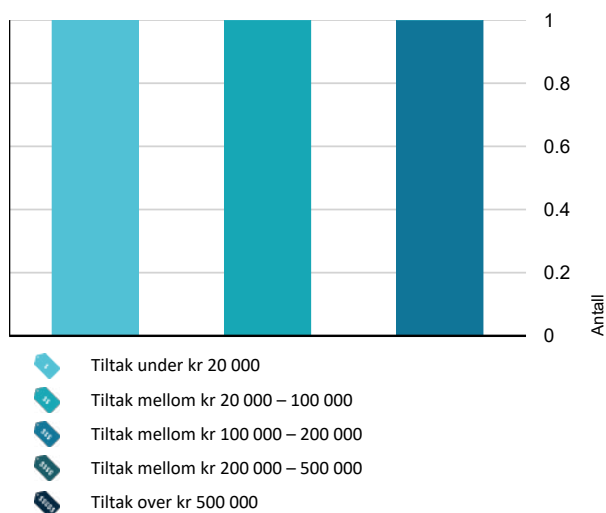
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking - 1 [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1 [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1968

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Hytte til eiers egen anvendelse.

Standard
Hytte med ok standard.

Vedlikehold
Hytte er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Nyere pappshingel på hoved taket og noe eldre pappshingel på tak over bad som taktekking besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagt inn et par eldre pappshingel hvor det manglet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Eldre pappshingel som taktekking på trekanthytte besiktiget fra taket og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Pappshingel har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pappshingel er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre plast takrenner besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Takrenner har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med nyere stående kledning.



TG 2 Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje, stedvis råte og ikke lufting. Det er utført noen utskiftinger etter befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan være behov for noen flere utskiftinger.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer. Hytta har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig 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.

Takkonstruksjon på hoved taket har noen avvik/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2023.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Eldre takvindu. Glass er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvindu med nor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

3 vinduer i tre med 2-lags glass fra 1975 i stue/kjøkken og vindu på bad med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1975 har normal slitasje. Glass i vinduer fra 1975 er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdører fra 2020.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Skyvedører og inngangsdør på bad. Skyvedør i stue/kjøkken er fra 1975. Et glass er skiftet ut. Inngangsdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skyvedører og inngangsdør på bad har slitasje. Skyvedør på soverom har punktert glass og noe råte utvendig. Inngangsdør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger.

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse med terrassebord fra 2024.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Eldre terrasser i tre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre terrasser med varierende slitasje. Terrasser har stedvis svak fundamentering. Det er etter befaring foretatt maling/beis av terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for gjennomgang, utskiftinger, oppretting og stedvis bedre fundamentering.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper med varierende slitasje. Trapp ned langs fjellet til veien er i dårlig stand men stengt av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes og trapp ned langs fjellet til veien må fikses hvis den skal brukes.



INNVEDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat, panel på vegger og panel i himling.



📍 TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat gulv i stue/kjøkken har stedvis slitasje og åpne skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må fikses/skiftes ut.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av tre bjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fjernet stubbelofts plater og isolasjon under bjelkelag. Bjelker har enkelte steder noe skade. Målt høydeforskjell på gulv opptil 18mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolering/plating under bjelkelag må fikses. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 på høydeforskjeller på gulv må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytta en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet stålpipes

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vedovn og stålpipes med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Baderomsdør tar imot karm og dør til stue/kjøkken tar litt imot karm.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1996 med synlig utførelse. Dusjnise ble laget i 2015.

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel og baderomsplater på vegger i dusjnise. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderoms plater i dusjnise er ikke avsluttet mot aluminium list i bunnen. Baderomsplater har ujevnheter i bunnen og fukt. Utenom i dusjnise har øvrige vegger og gulv på bad ikke våtrom standard/ikke vannrette løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsplater må fikses/skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbord og belegg på gulv i dusjnise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulv i dusj har feil fall hvor det blir liggende vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få riktig fall til sluk må gulv bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekke/hull i belegg ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredning er est litt ut på fronter og sideplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Toalett og dusj skyvedør.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har luftehull i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate har en skade bak vask og litt i skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledning av kobber.

Vurdering av avvik:

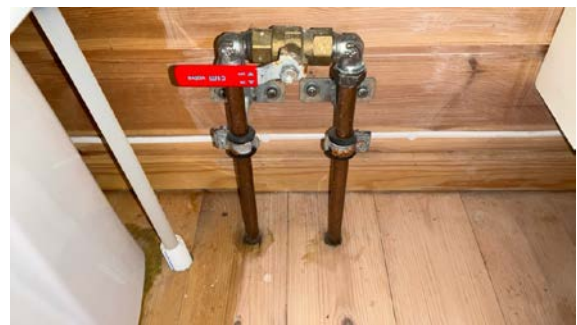
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TO 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Nyere vannledninger av plast. Vannledninger har noe mangelfull klamring. Vannledninger under hytta er isolert.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De aller fleste rom og vinduer er uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufteventil i vegger bør monteres.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

112 liters varmtvannstank fra 2020.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Samsvarserklæring datert 25.05.2015.

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fjelltomt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er oppført på støpte pilarer og tre søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen tresøyler står uten beskyttelse ned mot fuktig terreng. Enkelte søyler har råte i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng skrår ned mot hytta og videre under hytta. Under hytta blir det stedvis liggende vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nærmest umulig å gjøre noe med terreng forhold på en tomt som denne uten å sprengne bort fjell. Prøve å lede vann bort fra hytta og god utlufning bør opprettholdes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er delvis synlig. I henhold til tidligere Tilstandsrapport er avløpsrør og deler av vannrør fra 2015 i forbindelse med tilkobling til kommunalt anlegg. Info fra leder i hytteforeningen: «Anlegget (vann og avløp) startes i mars og stenges 1.november hvert år. Vårt private anlegg er koblet til kommunens anlegg. Fra 1 november til mars er anlegget stengt og ikke mulighet for vann / avløp/ bruk av toalett».

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere anlegget. På nedsiden av annekset er det trolig en septiktank med kloakk pumpe i kasse og elektrisk styringsenhet. Overvanns rør er lagt ut til kanten av fjellet. Om dette er overvann fra anlegget eller vann fra terreng/vann fra under hytta er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør undersøkes nærmere av fagmann/rørlegger. Utfyllende informasjon kan innhentes hos kommunens vann/avløps avdeling.



Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Anneks til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Anneks holder en normal standard.

Vedlikehold

Anneks er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks er ikke tilstandsvurdert men fremtrer stort sett i forventet tilstand med tanke på alder med blant annet rammet i vindu på baksiden, dårlig dør på baksiden og slitasje på pappshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1994

Kommentar

I henhold til byggesøknad.

Standard

Bu holder en normal standard.

Vedlikehold

Bu er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bu er ikke tilstandsvurdert men fremtrer stort sett i forventet tilstand med tanke på alder med blant annet slitasje på pappshingel og sig i undertak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lekehytte



Anvendelse

Lekehytte til eiers egen anvendelse.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent.

Standard

Lekehytte har enkel standard.

Vedlikehold

Lekehytte bærer preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Lekehytte er ikke tilstandsvurdert men har slitasje og fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

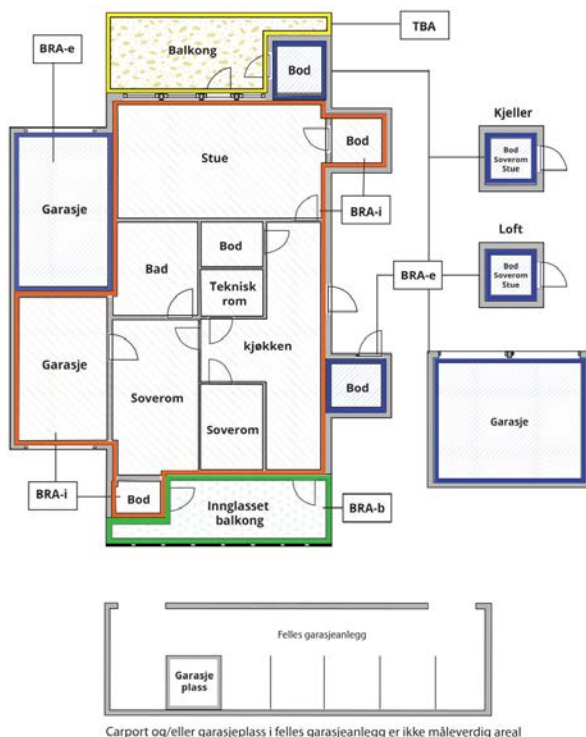
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						20	20
1 etasje	82			82	129		82
SUM	82				129	20	102
SUM BRA	82						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	2 hemser		
1 etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom		

Kommentar

Gang, bad og en del av det ene soverommet har takhøyde fra rundt 2,05m til rundt 2,16m. Hemser har lav takhøyde og ikke målbart areal. Åpent areal for terrasser kan ha noe avvik på grunn av utforming på flere terrasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er begrenset med plantegninger i kommunens arkiver. Men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Blant annet skiftet noen vinduer og noen utvendig treverk

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		2 innredede rom, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun en fasade skisse i kommunens arkiver men ingen plantegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Innredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger og bu bygd litt større. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Lekehytte

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Lekehytte har lav høyde og ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Kristine Marie Aase	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	9	61		0	1691.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skipperheia 52

Hjemmelshaver

Aase Kristine Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beliggende i hytte område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei og deretter gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat anlegg tilkoblet kommunalt anlegg.

Om tomten

Fjelltomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	19.05.2026	Info/bilder fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
 - Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.
- ### 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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250050	
Selger 1 navn	
Kristine Marie Aase	
Gateadresse	
Skipperheia 52	
Poststed	Postnr
BREKKESTØ	4780
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	0278085

Document reference: 1001250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ny dusj
Arbeid utført av	Sundsdal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	vanlig vedlikehold, tilkobling av vann
Arbeid utført av	Sundsdal

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	maur og mus men ingen kjente plager/ skader på bygget som følge av dette.
-------------	---

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	usikker på hva Tønnesen gjorde men normalt tilsyn og han la inn strøm til anneksene Lillesand elektro: ny kurs slik at ikke sikringen slo ut ved bruk av oppvaskmaskin og andre ting samtidig. De satt opp flere kontaktpunkter, monterte taklamper.
Arbeid utført av	Tønnesen og Lillesand Elektro

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	Det ble utført kontroll av det elektriske anlegg den 07.08.2025. Det ble da kun funnet et avvik: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21. Kontrollen ble utført av EI-Tilsynet AS. dette avviket er rettet opp.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufraglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Beskrivelse av arbeidet er gjort kjent for megler

Arbeid utført av

Fiksop AS og Byggmester Gitermark

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

Beskrivelse

hytten er bygget på flere ganger inkludert to anneser

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

jeg er usikker men tror alle påbyggende med unntak av dukke huset er søkt om og godkjent

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

Beskrivelse

takrapport fra 2021, mye av det som ble påpekt her er utbedret i dag

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

Beskrivelse

Hytten leies ut av utleiefirma. Det er mulighet for gode leieinntekter opptil 300 000 pr sesong. Dersom kjøper ønsker å videreføre denne avtalen er dette en mulighet. Leieavtalen gir mulighet for at eier kan bruke hytten selv når de ønsker det så lenge dette meldes inn til utleiefirmaet i god tid

Document reference: 1001250050

Tilleggs kommentar

Hytte feltet har et vellodret styret og er godt organisert

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

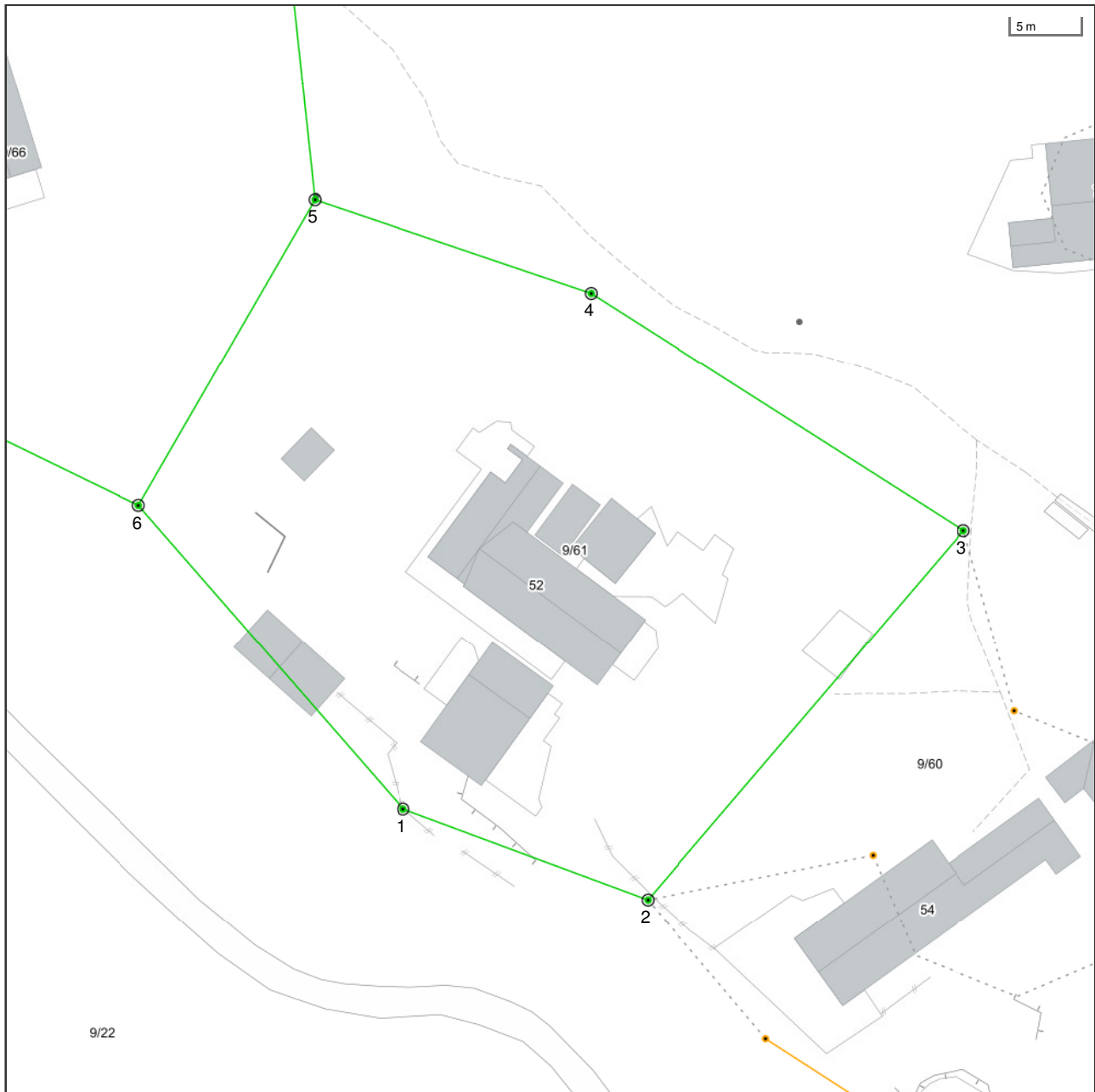
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Marie Aase aase	1bf2997046453e8b9511d3 b43dc210a1c5c161c8	28.04.2026 13:37:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250050

- 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>



Eiendomskart for eiendom 4215 - 9/61//



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 | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 691,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6451655,99	Øst	463015,75

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6451643,913262	463006,770704	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,05	
2	6451637,202289	463024,365743	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,83	
3	6451663,60789	463047,408198	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,05	
4	6451680,963815	463020,682453	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,87	
5	6451687,88879	463000,808486	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,05	
6	6451665,975	462987,869	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,45	



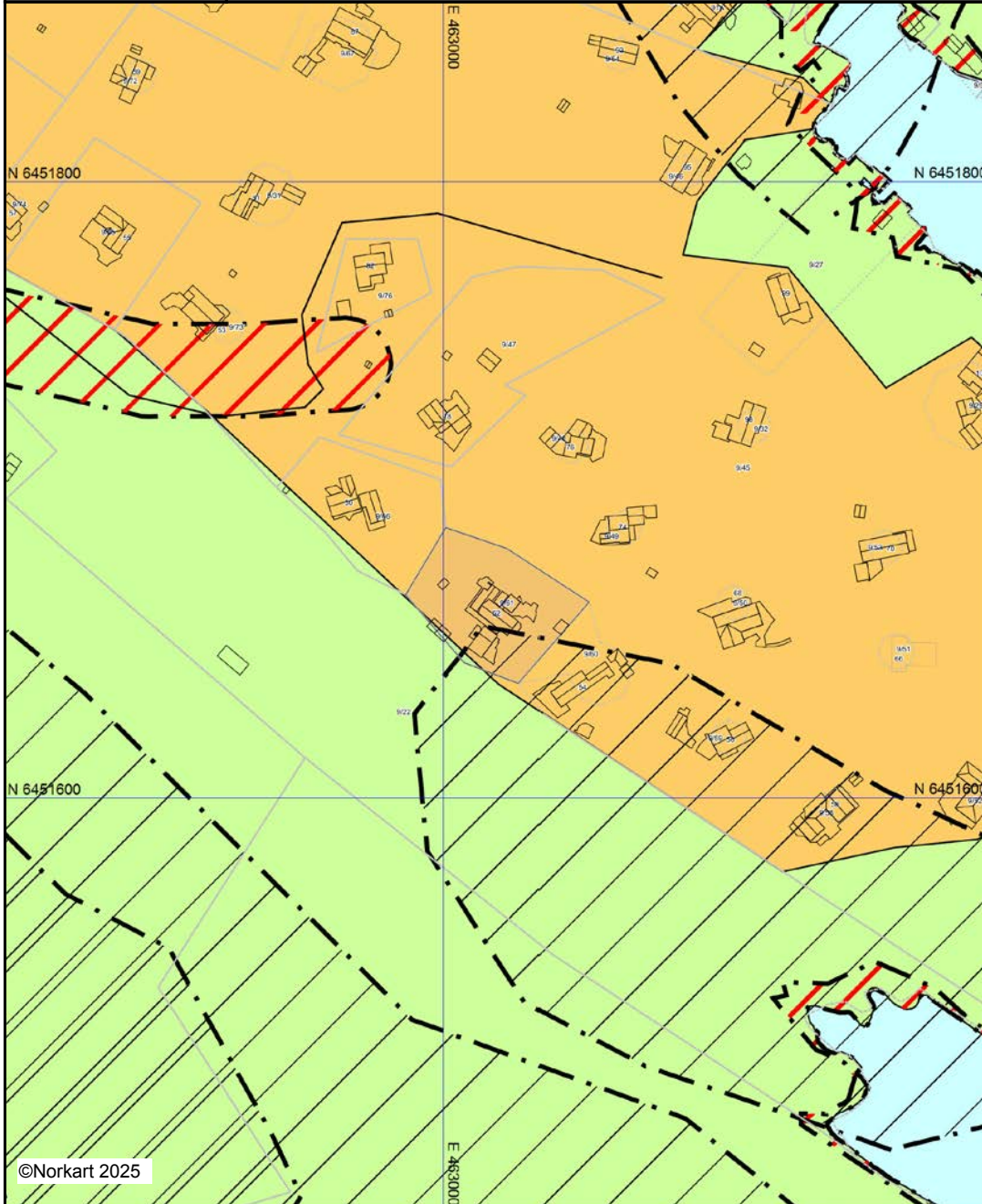
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/61
Adresse: Skipperheia 52
Dato: 20.08.2025
Målestokk: 1:2000



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 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  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

Skipperheia Vann- og Avløpslag SA

Styrets årsberetning

Periode : juli 2024- juni 2025

Styret har i denne perioden ikke hatt behov for styremøter, men har hatt jevnlig kontakt pr epost og telefon, slik at de enkelte saker ifm driften av anlegget er blitt løst løpende.

Anlegget ble stengt for sesongen i mnd skiftet oktober/november i fjor og ble tilkoblet 1.mars i år.

Saker til orientering:

1. Feil med pumpestasjoner

Det ble meldt om driftsfeil på 1 pumpe etter åpningen av anlegget i vår. Sundsdal ble tilkalt og har skiftet pumpen.

Feilen sees i sammenheng med bl a tidligere rapportert fasefeil på el-anlegget på Skipperheia.

Fakturaen fra Sundsdal er derfor sendt Gjensidige Forsikring som har akseptert å dekke denne og evt flere følgeskader på anlegget ut 2026.

Styret minner om fjorårets oppfordring om at feil bruk av anlegget (uvedkommende ting blir kastet i do) vil medføre at kostnaden for reparasjon vil bli fakturert vedkommende hytteeier. Spesielt må de som leier ut hytten sin gjøre sine leietagere oppmerksom på riktig bruk.

Videre bør styreskapene beskyttes mot vær& vind , - slik at det ikke oppstår alarmer ifm feil med strømstyringen til avløpspumpen. Nødvendige tiltak (f.eks enkelt skjermtak, innbygging i skap) må bekostes av hver enkelt hytteeier.

Styret blir enkelte ganger om våren kontaktet av hytteiere som har ulike problemer med å vann & avløp ifm sesongstart på hytta. Sundsdal bør kontaktes i disse tilfellene , men den enkelte hytteeier må selv betale for denne hjelpen. Mange hytteiere har inngått avtale med Sundsdal ifm åpning og stenging av hytta, dette kan være til god hjelp for de som ønsker slik bistand. Pris ca kr 1500 pr år.

2. Mulig tilkobling av hytter i Jeriko Havn

Styret ble i vår kontaktet av Sjur Mørdre i Jeriko Havn med forespørsel om å koble sin nye hytte til vårt anlegg via en sjøkabel i Honsvika. Sundsdal mener at et ledningsstrek fra hytta til Mørdre frem til vårt fellesanlegg på nedre p-plass er ukomplisert, men det er noen praktiske forhold som i såfall må løses der kablen skal ilandføres.

Vi har sendt Sjur Mørdre et foreløpig estimat i størrelsesordenen kr 300.000 for en tilkobling (pr mars 2025) ,- dette er et rent anleggsbidrag og omfatter derfor ingen fysiske arbeider.

Karl Rasmussen er interessert til vann frem til sin sjøbu,- dette er estimert til kr 100.000.

Ifl Harald Sundsdal arbeides det med et annen løsning som vil kunne dekke alle hyttene i Jeriko Havn. Denne rørtraseen berører Govertsens eiendom og pr i dag er det ikke inngått noen avtale om fremføring av ledninger.

Uansett har vårt anlegg begrenset kapasitet,- så styret avventer nå en tilbakemelding fra Sjur Mørdre og vil ikke tilby tilkobling til andre hytteeiere i Jeriko Havn.

3. Utskifting av termostat på varmekabelanlegget

Strømforbruket til varmekabelanlegget varierer mye,- dette påvirkes av driftstid og temperatur, - men også av termostaten som styrer Av og På-punktet. Siden anlegget vårt ble bygget for 10 år siden er det kommet nye modeller med ny teknologi og bedre styring av strømforbruket.

Styret har derfor besluttet å bestille dette fra elektriker Tønnessen. Termostaten blir montert iløpet av høsten og koster kr 20.000.

Saker til beslutning

1. Regnskap for 2024.

2. Innkjøp av hjertestarter

På årsmøtet i fjor ble det foreslått at vi skulle gå til anskaffelse av en hjertestarter.

Foreslås plassert på elskap-huset ved p-plassen, med enkel tilkobling til strøm.

Nærmere orientering blir gitt på årsmøtet. Kostnad ca kr 20.000.

3. Budsjett og årsavgift for 2026.

Den største usikkerhetsposten i våre regnskaper er reparasjon av anlegget. Det er ikke mulig å foreta «riktige» avsetninger til dette, for feil oppstår tilfeldig og i varierende omfang. Styret har derfor valgt en konservativ holdning ved kun å avsette kr 30.000 for dette i 2026. Så får vi tære på oppspart kapital dersom kostnadene øker. Uansett bør vi øke årsavgiften for ikke å pådra oss et for stort underskudd og foreslår at den settes til kr 4.000 fr 2026. Trekker vi fra kr 20.000 som en engangsutbetaling for hjertestarter er det reelle driftsunderskuddet i 2026 lik kr 25.000.

4. Vedtektsendringer

Dato for åpning av anlegget, ref pkt 3 i Vedtektene.

Dagens tekst : *Anlegget skal være i drift fra 1. mars til 1. november.*

Erfaringene har vært at svært få er på hytta fra 1.mars, mens det fortsatt kan være kaldt og av og til snø på Skipperheia. Å sette på varmekabelanlegget fra denne dato kan derfor pådra oss

store strømknostnader. Når det gjelder sesongslutt har man erfart at det kan være fint vær uten kuldegrader utover i november.

Styret foreslår å gjøre flg endring i Vedtektene :

Anlegget skal være i drift fra 15.mars til 1.november. Styret gis fullmakt til å kunne åpne anlegget fra 1.mars og stenge fra 15.november dersom det ikke er meldt kuldegrader og været ellers tillater det i disse skulderperiodene. Varsel om tidligere åpning og/eller senere stengning skal sende alle hytteiere med minst 1 ukes varsel.

Størrelse på vedlikeholdsfondet, ref pkt 6 i Vedtektene.

Dagens tekst: *Styret skal føre tilsyn med at foretaket til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, og at det årlig avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Avsetningen skal utgjøre minst 5 % av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for VA anlegget inntil fondet utgjør 10 års årlige ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.*

Styrets vurdering:

5% av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader utgjør kr 12.500 pr år.

Siden oppstarten for 10 år siden skulle vi med dette ha opparbeidet totalt kr 120.000 . Pr 1.januar i år har totalt 615.000 i driftskapital og ligger med dette godt foran skjemaet.

10 års årlige driftskostnader utgjør ca kr 2.500 000. Styrets oppfatning er at et vedlikeholdsfond på 2,5 mill vil være et unødvendig stort beløp og foreslår at dette reduseres til 2 års årlige drifts- og vedlikeholdskostnader,- lik kr 500.000. Dette medfører at medlemmene må kunne ta større utgifter til reparasjoner som engangsinnbetalinger dersom økonomien tilsier dette. Dette prinsippet vil etter styrets oppfatning være en rettferdig måte å dekke inn kostnadene på, ved at det er dagens hytteiere som betaler dagens utgifter.

Styret foreslår følgende tekst:

Styret skal føre tilsyn med at foretaket til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, og at det årlig avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Avsetningen skal utgjøre 5 % av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for VA anlegget inntil fondet utgjør 2 års årlige ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader (kr 500.000 for 2025)

Valg

Iht Vedtektene skal jo styret skiftes ut med jevne mellomrom.

Men praksisen har vært at det sittende styret hvert år har fått tillit fra Årsmøtet til å fortsette sitt arbeid.

Dette betyr selvsagt ikke at vi ikke ønsker å slippe til nye krefter.

Hvis noen føler seg kallet er det derfor fint om de melder sitt kandidatur til Iver før Årsmøtet.

VEDTEKTER
FOR
SKIPPERHEIA VANN- OG AVLØPSLAG SA¹

§ 1 FORETAKETS NAVN

Foretakets navn er Skipperheia vann- og avløpslag SA.

Foretaket har sitt kontor i Lillesand kommune.

§ 2 FORETAKETS FORMÅL

Foretaket har som formål å eie, vedlikeholde og drifte et komplett vann- og avløpsanlegg tilknyttet det kommunale nettet for foretakets medlemmer på Skipperheia i Lillesand kommune, og ivareta foretakets medlemmers interesser og behov i denne forbindelse.

Foretakets vedlikeholds- og driftsansvar gjelder ledningsnett og installasjoner frem til den enkeltes hus – eller hyttevegg, eller til og med pumpestasjon der den er installert. Det enkelte medlem er forpliktet til å følge instruks om forsvarlig bruk som er godkjent av årsmøtet.

Lokale ledningsnett fra utside hyttevegg i den enkelte hytte, herunder stikkledninger m/koplinger, varmekabler m.m. omfattes ikke av foretakets drifts- og vedlikeholdsansvar.

§ 3 TEKNISKE LØSNINGER

Anlegget skal være i drift fra 1. mars til 1. november. Ledningene etableres med varmekabler for å forhindre eventuell frost i driftsperioden. Varmekablene skal ikke være i drift utover denne perioden. Ledningene legges direkte på bakken / i grunne grøfter, og medlemmene må utvise aktsomhet ved arbeider, beplantninger etc i nærheten av traseene.

Har et medlem forårsaket skade på anlegget, skal medlemmet selv dekke de kostnader som er påført foretaket.

Foretaket vil inngå en serviceavtale med lokal rørlegger for utkobling og innkobling av ledningsnett og pumpestasjoner hver vår og høst. Medlemmene skal innrette seg etter de driftsinstruksene som blir gitt i denne forbindelse. Eventuelle kostnader for foretaket som følge av medlemmers mangelfulle oppfølging av driftsinstruksene, skal i sin helhet bekostes av de medlemmer dette gjelder.

Det tillates ikke å føre tak- og overflatevann inn på anlegget.

¹ Et samvirkeforetak med begrenset ansvar for medlemmene organisert etter Lov om samvirkeforetak

§ 4 FORETAKETS MEDLEMMER & DERES ANSVAR

Medlemskap i foretaket er frivillig, og foretaket er åpent for eiere av hytter på Skipperheia hytteområde i Lillesand som sogner naturlig til anlegget.

Eiere av hytter eller boliger som tillates tilknyttet foretakets anlegg og som vil benytte foretakets tjenester og aksepterer ansvaret og øvrige vilkår for medlemskap, kan opptas som medlemmer.

Dersom en hytte har flere enn én eier, skal eierne ha et medlemskap sammen. Det skal føres inn i medlemsregisteret at de er medlemmer sammen. De plikter å oppnevne en av de som eier medlemskapet sammen til å opptre overfor foretaket og vedkommende vil stå ansvarlig for eiernes forpliktelser i vann- og avløpslaget.

Et medlem med flere boenheter tilknyttet fellesanlegget regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes hytte eller bolig. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet skal heller ikke regnes som en tilknytning.

Hvert medlem hefter bare med sitt kapitalinnskudd for foretakets forpliktelser.

Hvert medlem har i utgangspunktet like rettigheter og plikter i foretaket. Forskjellsbehandling krever saklig grunn. Alle medlemmer skal innrette seg etter foretakets vedtekter og de beslutninger foretaket treffer.

Medlemmene aksepterer at fellesledninger og ledninger til andre hytter legges åpent eller i grunne grøfter vederlagsfritt over deres respektive eiendommer så lenge dette gjøres skånsomt under hensyn til det samlede kostnadsbilde. Dette gjelder både medlemmenes hytteeiendom og eventuelle andre eiendommer som medlemmene eier. Medlemmene aksepterer også at drifts- og vedlikeholdsarbeider kan foretas på deres eiendom uten vederlag.

Plassering av tilknytningspunktet ved hyttevegg vil bli i henhold til forhåndsavtale med den enkelte hytteeier. Dersom ønsket tilkoblingspunkt medfører fjerning/demontering/remontering av f eks plattinger, gjerdar, legger og/eller opparbeidede utearealer, må dette bekostes av den enkelte hytteeier.

Når et medlem melder seg ut av laget, holdes andelskapitalen og anleggsbidrag helt tilbake i laget.

Ved eierskifte tiltrer ny eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. Medlemskap i andelslaget er knyttet til og følger eiendommen. Erververen av et medlemskap er ansvarlig for det tidligere medlemmets forpliktelser overfor andelslaget.

Godkjenning av nye tilknytninger på eksisterende anlegg gis ved simpelt flertall av styret.

Tilknytningsavgift til kommunen for vann og kloakk, samt andre kommunale avgifter, er medlemmets eget ansvar.

§ 5 KAPITALINNSKUDD – ANDELSKAPITAL

Ved stiftelsen har foretaket 32 medlemmer. Hvert medlem tegner en andel pålydende kr 5000,-. Pålydende beløp skal betales til foretakets bankkonto.

Betaling av kapitalinnskudd forfaller til betaling 15.08.2014.

Foretakets andelskapital utgjør således per stiftelsestidspunktet samlet kr 160.000. Andelskapitalen skal ikke forrentes og utbetales ikke ved utmelding.

Det skal ikke betales medlemskontingent.

Foretakets andelskapital og antall medlemmer vil kunne veksle.

Styret skal forvalte kapitalen på forsvarlig måte i samsvar med foretakets formål.

Styret fører protokoll over medlemmer og andeler og utsteder andelsbevis.

Medlemskap kan ikke omsettes, pantsettes eller tas utlegg i. Medlemskapet kan imidlertid pantsettes sammen med den eiendom andelen er knyttet til.

§ 6 FORETAKETS STYRENDE ORGANER

Årsmøtet

Foretakets øverste myndighet er foretakets årsmøte, jf. lovens kapittel 5.

Foretaket har ikke regnskapsplikt. Årsmøtet skal avholdes på Skipperheia i juli måned en gang hvert år. Innkalling til årsmøtet skjer via e-post. Forslag til årsmøtet må foreligge fem uker før årsmøtet skal avholdes. Papirene til årsmøtet skal sendes medlemmene senest fire uker før møtet. Årsmøtet skal behandle:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
3. Styrets årsberetning
4. Regnskap og budsjett
5. Fastsettelse av årsavgift til drift og vedlikehold
6. Valg av styreleder og styremedlemmer som er på valg
7. Eventuell kompensasjon til medlemmer som har gjort innsats for foretaket
8. Andre innkomne saker.

Andre saker som skal behandles må være angitt i innkallingen.

Foretakets medlemmer har rett til å delta på årsmøte, og hvert medlem har 1 stemme.

Årsmøtet treffer sine beslutninger med alminnelig flertall, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll for årsmøtet.

Vedtak i årsmøtet skal tas inn i protokollen sammen med opplysning om stemmetall. Lista over de som har møtt skal tas inn i eller legges ved protokollen.

Møtelederen og minst én annen person som årsmøtet skal velge mellom de som er til stede, skal skrive under protokollen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene av foretaket og skal tas forsvarlig vare på.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte ved behov. Etter krav fra minst en tredjedel av foretakets medlemmer, plikter styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skjer med minst 1 ukes og maks 6 ukers skriftlig varsel til foretakets medlemmer. På ekstraordinært årsmøte kan bare de saker som fremgår av innkallingen behandles.

Styret

Foretaket skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Styret og styrets leder velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på 2 år. Styrets leder er ansvarlig for den løpende driften av laget og øvrige oppgaver som etter samvirkeoven ellers ville ha tillagt daglig leder.

Styret skal føre tilsyn med at foretaket til enhver tid har forsvarlig kapitaldekning, og at det årlig avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Avsetningen skal utgjøre minst 5 % av årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for VA anlegget inntil fondet utgjør 10 års årlige ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Styret skal sørge for at foretakets eiendeler er behørig forsikret og at det er løpende vedlikeholdsavtale med kompetent firma for drift og vedlikehold av anlegget. Styrets medlemmer skal selv ikke ha ansvar for ettersyn eller drift av anlegget.

Foretaket representeres utad av styrets leder, som tegner foretaket og tildeles foretakets prokura.

Selskapets midler kan ikke deles ut i form av utbytte eller på andre måter benyttes til andre formål enn selskapets drift. Eventuell godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet.

Årsmøtet skal godkjenne styremedlemmenes direkte utgifter i forbindelse med utøvelse av styrevervet.

Det skal ikke kompenseres for tapt arbeidsfortjeneste eller kostnader som ligger utenfor foretakets kontroll. Ved nødvendig befaring og møter på Skipperheia utenom årsmøtet, ytes kilometergodtgjørelse etter statens satser.

Det skal føres protokoll over forhandlingene i styret.

Daglig leder

Foretaket skal ikke ha daglig leder jf. lovens § 65 (1)

§ 7 REVISOR, REGNSKAP, M.V.

Foretaket har ikke revisjonsplikt, men årsmøtet kan bestemme at det skal velges en revisor. Revisor velges eventuelt av årsmøtet.

Styret skal engasjere autorisert regnskapsfører til å føre regnskap i den utstrekning det er pålagt, samt sørge for at selskapets mva-rapportering skjer korrekt og til rett tid og bistå styret med fakturering av foretakets leveranser.

Styret skal sørge for at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll og skjer i samsvar med lov, forskrifter og andre bestemmelser.

Dersom revisor er valgt, skal han gjennomgå foretakets bokføring. Revisor skal uttale seg om foretakets formuesforvaltning er foretatt i samsvar med foretakets formål, vedtektene og lovverket for øvrig. Eventuell godtgjørelse til revisor fastsettes av årsmøtet.

§ 8 VEDTEKTSENDRINGER

Foretakets vedtekter kan endres på årsmøte.

Vedtektsendringer forutsetter gyldig innkalling og krever to tredels flertall blant de fremmøtte medlemmene av foretaket på årsmøtet.

§ 9 DISPONERING AV OVERSKUDD OG UNDERSKUDD, ENDRINGER AV FORETAKETS ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Medlemmene har like økonomiske interesser i foretaket. Foretaket har ikke som formål å gi medlemmene avkastning på innskutt kapital. Årlige overskudd forutsettes primært å skulle tilgodese medlemmenes bruk og felles interesser i vann- og avløpsanlegget, herunder fremtidige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Dekning av eventuelt driftsunderskudd forutsettes dekket gjennom bruk av fond eller økning av den årlige drifts- og vedlikeholdsavgiften.

Beslutninger som kan innebære vesentlige endringer i foretakets økonomiske forpliktelser, det være seg i form av låneopptak, kredittytelser, større investering, eller lignende, krever tilslutning fra årsmøtet med to tredels flertall blant de fremmøtte medlemmene på årsmøtet.

§ 10 OPPTAK AV NYE MEDLEMMER, EIERSKIFTE OG UTESTENING

Styret vurderer og avgjør etter skriftlig søknad opptak av nye medlemmer, samt fastsetter vilkårene for eventuelt medlemskap / tilkøpling til foretakets anlegg.

Opptak av nye medlemmer kan ikke nektes uten saklig grunn i forhold til foretakets formål eller søkerens personlige forhold (eksempelvis betalingsudyktighet). Hytteeier bekoster selv legging av vann- og avløpsledninger fra fellesanlegget frem til egen hytte. Traseen skal godkjennes av styret i samvirkelaget. Hytteeier må videre bekoste anskaffelse og installasjon av egen pumpe. Det skal være én pumpe pr hytte/hus som tilknyttes anlegget. Det nye medlemmet skal i tillegg betale fullt og helt kostnadene for de utvidelser og forandringer av fellesanlegget som tilknytningen gjør nødvendig. Før tilknytning av en ny eiendom til anlegget, skal det nye medlemmet utover dekning av kostnader som beskrevet ovenfor, innbetale en lik andel av de samlede planlegging- og utbyggings-kostnadene for fellesanlegget som øvrige medlemmer tidligere har innbetalt. Beløpet skal indeksjusteres (KPI) fra det tidspunkt anlegget ble ferdigstilt.

Øvrige vilkår for opptak av nytt medlem skal framgå av en skriftlig avtale mellom medlemmet og foretaket som signeres ved opptak av det nye medlemmet. Med unntak av bestemmelsene om kostnadsdekning mv som fastsatt i forrige avsnitt, skal avtalen gi partene rettigheter og plikter tilsvarende bestemmelsene i avtalen mellom Skipperheia utbyggingsforening og stifterne av foreningen.

Dersom det skilles ut tomter fra en eiendom, skal medlemskapet ligge hos den eiendom som har boenheten. Nye tomter behandles som nye deltagere dersom det bygges hus eller hytte på tomten.

Andeler i foretaket følger den tilknyttede eiendom, og kan ikke overdras til andre enn eier av den tilknyttede eiendom. Dersom en tilknyttet eiendom skifter eier, skal medlemskapet overføres til den nye eier. Salg/eierskifte skal meldes skriftlig til styret.

Styret kan kreve sikkerhet for aktuelt ansvar som vilkår for samtykke.

Medlemmer kan utestenges etter reglene i loven § 23. Ved utstenging bortfaller medlemskapet og medlemmet har ikke rett på å få tilbakebetalt innskudd eller andel av verdi i foretaket. Utestenging beslutes av årsmøtet med flertall som for vedtektsendringer.

§ 11 AVVIKLING

Årsmøtet kan beslutte å avvikle foretaket dersom foretakets anlegg overtas av Lillesand kommune på tilfredsstillende vilkår, foretakets kapital er utilstrekkelig i forhold til foretakets formål, foretaket åpenbart ikke tjener noe fornuftig formål, eller tungtveiende grunner tilsier at foretaket avvikles. Et vedtak om avvikling krever flertall som for vedtektsendringer.

Ved avvikling skal medlemmenes interesser i å benytte det anlegget som måtte eksistere på avviklingstidspunktet ivaretas, samt deres økonomiske interesser i anlegget.

Eventuelt overskudd etter avviklingen deles mellom medlemmene i henhold til lov om samvirkeforetak.

§ 12 VOLDGIFT

Tvist mellom medlemmene eller mellom et medlem og foretaket skal først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke fram, skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstolene.

§ 13 ØVRIGE REGLER

Så langt ikke annet er bestemt i disse vedtektene, reguleres foretakets forhold av Lov om samvirkeforetak.

Skipperheia hytteeierforening

Referat årsmøtet 2025 - 19. juli

Saksliste (etter innkalling):

1. Navneopprop

Møtedeltagere: Andresen, Bjørnson, Brantzeg, Brekke, Bøckmann, Eek AK, Eek C, Eichstetter, Etterlid, Furset, Gorboe H, Gorboe TE, Heltne, Hvistendahl, Lagem, Løchen, Moe, Møller, Nygård, Svendsrud, Tange, Thoresen, Østrem, Aaserød, Aase M.

Ikke møtt: Haraldstad, Ryen, Tellefsen, Ødelien, Aase K.

2. Konstituering

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder

Møteleder: Lars Brekke

Referent: Eirik Aaserød

Protokoll: Siv Bøckmann og Mina Aase

4. Styrets årsmelding

Lars Brekke oppsummerte årsmeldingen.

I tillegg ble det redegjort for instruks til vaktmann:

- Vaktrunde hver 14. dag når vannet er på; ellers månedlig
- Vaktmann går rundt hyttene, og sjekker dører og vinduer.

5. Økonomi/Regnskap

Regnskap 2024: Godkjent av årsmøtet

Status budsjett inneværende år: Årsmøtet informert

Forslag til budsjett 2026: Vedtatt av årsmøtet, med kommentar om korrigerings for de medlemmene som ikke ønsker vakthold.

6. Valg

Valgkomiteen har ikke mottatt forslag eller ønsker.

Det sittende styret ble gjenvalgt for ett år.

7. Dugnad

Gjennomføres som planlagt 22. og 24. juli.

Det blir hengt oppslag på tavlen i god tid.

8. Innkomne saker:

- *Forslag om utvidet tid for utlagt brygge/badetrapp:*
Ingen endring ift. det årsmøtet tidligere har vedtatt.
- *Status klopper og stier på fellesareal:*
Styret vil gjennomføre en befaring i forkant av årets dugnad, notere behov og iverksette tiltak der det behøves.
- *Ønske om oppsatt skilt for å hindre bruk av tilbakestilt anleggsvei til Møller:*
Styrets (og årsmøtets) anliggende er bruk av fellesareal – ikke medlemmenes private eiendommer. Det vil ikke bli satt opp skilt for å begrense ferdsel på fellesarealet.
- *Parkering på området nederst ved stien til Gorboe:*
Dette er ikke en parkeringsplass, og skal ikke brukes til parkering.
Det er to parkeringsplasser pr. hytte. Trenger man flere plasser for en periode kan man spørre andre hytteeiere om å få låne. Generelt anmodes det om aktsom parkering slik at utrykningskjøretøy ikke hindres, eller at det skapes problemer for andre parkerende og fotgjengere.

9. Eventuelt:

- Hans Petter Østrem orienterte om branttilløp og brannutrykning. Alle oppfordres til aktsomhet og oppmerksomhet
- Medlemmer som ønsker felles tilbud på oppmåling av eiendom, kan kontakte Hans Petter Østrem
- Mina Aase informerte om andre foreningers praksis med innsamling av midler til et felles fond for trefelling.
- Anne Kathrine Eek stilte spørsmål om hvilke regler som gjelder for felling av trær på fellesområdet. Styret mener at de som ønsker å felle trær på fellesområdet må snakke med dem som blir berørt (typisk tilgrensende eiendommer). Dersom det ikke oppnås enighet, kan styret kontaktes for å få en avgjørelse. Styret er i utgangspunktet positiv til felling av trær på fellesområdet.

Referatet er godkjent av Mina Aase og Siv Bøckmann

Årsmelding Skipperheia Hytteeierforening 2024-2025

Siste høst og vinter har metrologisk sett vært mild og lite stormfull. Trær og vegetasjon på heia har klart seg bra, og bryggen i Hersvika har kun fått små skader. Vaktmann Thomas har ikke meldt om skader eller innbrudd på noen av hyttene. Når det gjelder vaktmannens instruks, vil Styret gjøre rede for den på det kommende årsmøtet.

Observante medlemmer har reagert på sementsøl i motbakkene fra fylkesveien og inn til vår parkeringsplass. Styret ser ikke på dette som noen stor sak, men ber de hytteeiere som har hatt sementbil på besøk i vinter om å få avklart eventuelt søl, og i så fall få det fjernet.

Medio mars i år hang Libir opp en plakat på søppelkassen vår ved fylkesveien ute ved Arnardo, der det ble gjort kjent at søppelkassene våre vil bli fjernet, og at vi heretter skal kaste vårt kildesorterte søppel i containere på Brekkestøsetta eller ved innkjøringen til Bibelcampen. Styret sendte umiddelbart en protest/klage på dette tiltaket, og fikk et svar om at tiltaket vil bli gjennomført. Styret har bestemt seg for å se an den nye ordningen i sommer, og eventuelt gjøre et nytt fremstøt mot Libir, hvis nødvendig.

Under fjorårets dugnad ble det avdekket store skader på plattingen i Honsvika. Styret innhentet anbud fra Stein i Agder Hytteservice, aksepterte dette, og fikk byttet ut den østre delen av plattingen. Styret har også brukt samme firma til å kutte ned vegetasjonen i den bratte skråningen mot Bøckmann/Ingebretsen, slik at solforholdene er blitt meget bedre på plattingen og den lille sandstranden.

I referatet fra fjorårets årsmøte opplyste Styret om at det fra kommende høst ikke vil være anledning til å feste vintertau til bryggen i Hersvika. For medlemmer som ønsker seg feste for vintertau, kan vaktmann Thomas sette inn øyebolter i fjellet ved båtplassene. Dette vil koste "noen hundrelapper" for hver bolt. Vi foretar opptelling av interesserte på årsmøtet. Bryggen og badestigen i Hersvika vil i år bli forsøkt lagt ut til Kr.himmelfartsdag 29. mai, hvis været tillater det.

Det er satt opp en ny hytte på Skipperheia i vinter, og vi ønsker familien Møller fra Stavanger velkommen til foreningen.

Dugnaden i år vil bli avholdt i uke 30.

Årsmøtet SHF avholdes i år lørdag 19. juli. Sted og klokkeslett annonseres senere på oppslagstavlen på parkeringsplassen. Styret oppfordrer alle til å ta opp igjen den hyggelige tradisjonen med å møtes senere samme kveld i Honsvika for grilling/mingling.

Styret SHF
mai 2025

Skipperheia hytteeierforening
Organisasjonsnummer 931952218
Økonomi per 23.05.2025

Driftskonto: 28501489664	2024 Forrige år		2025 Inneværende år				2026 Neste år	
	Regnskap	Budsjettert	Hittil	Antatt gj.st	Prognose	Budsjett		Budsjett
Vakthold 1)	17 250	13 800	0	17 250	17 250	17 250		17 250
Utgifter Dugnad/Årsmøte	2 308	6 000	0	4 000	4 000	4 000		4 000
Uforutsette Utgifter 2) 5)	4 725	2 000	3 900	2 100	6 000	4 000		6 000
Reparasjon av plattning 3)	27 358	0	0	0	0	0		0
Lån til Veikonto 4)	4 900	0	0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
Sum Utgifter	56 541	21 800	3 900	23 350	27 250	25 250		27 250
Kontingentinnbetalinger (30x700)	21 000	20 300	0	21 000	21 000	20 300		0
Vaktholdtinnbetalinger (24x750)	18 000	13 800	0	18 000	18 000	17 250		0
Medlemsinnbetalinger (30x1450) 6)	0	0	0	0	0	0	30x1450	43 500
Tilbakebetaling fra Veikonto 4)	4 900	0	0	0	0	0		0
Kundeutbytte	0	0	154	0	154	0		0
Sum Inntekter	43 900	34 100	154	39 000	39 154	37 550		43 500
Årsresultat	-12 641	12 300			11 904	12 300		16 250
			29 620 Saldo HiÅ					
Saldo 1.januar (IB)	46 007	Fra 2025			33 366	33 366		45 270
Årsresultat	-12 641	12 300			11 904	12 300		16 250
Saldo 31.desember	33 366	12 300			45 270	45 666		61 520
Utestående årsavgifter forrige år	0	0			0	0		0
Sum overføres neste år (UB)	33 366	12 300			45 270	45 666		61 520

Noter:

- 1) Moms på opprinnelig faktura
- 2) Ekstra sjekkrunde etter storm, oppfølging/innmelding av trær over linjer
- 3) Tilvirking/Reparasjon av badeplattning i Honnsvika
- 4) Tilbakebetaling av lån fra Veikonto: Måking + Kantslått
- 5) Felling av trær, rydding av kvist Honnsvika regnskapsåret 2025
- 6) Forslag om å slå sammen kontigent og vakthold for alle medlemmer

Bryggekonto: 28501491022	2024 Forrige år		2025 Inneværende år				2026 Neste år	
	Regnskap	Budsjettert	Hittil	Antatt gj.st	Prognose	Budsjett		Budsjett
Reparasjon av fellesbrygge	23 792	10 000	0	10 000	10 000	10 000		10 000
Opptak og utsetting av brygge 1)	20 000	8 000	0	10 000	10 000	10 000		10 000
			0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
Sum Utgifter	43 792	18 000	0	20 000	20 000	20 000		20 000
Bryggeinnbetalinger (25x2000)	50 000	21 600	0	50 000	50 000	50 000	25x2000	50 000
			0	0	0	0		0
			0	0	0	0		0
Renter	0	0	0	0	0	0		0
Sum Inntekter	50 000	21 600	0	50 000	50 000	50 000		50 000
Årsresultat	6 208	3 600			30 000	30 000		30 000
			58 125 Saldo HiÅ					
Saldo 1.januar (IB)	51 917	Fra 2025			58 125	58 125		88 125
Årsresultat	6 208	3 600			30 000	30 000		30 000
Saldo 31.desember	58 125	3 600			88 125	88 125		118 125
Utestående årsavgifter forrige år	0	0			0	0		0
Sum overføres neste år (UB)	58 125	3 600			88 125	88 125		118 125

Noter:

- 1) For både 2023 og 2024
- 2) Moms på opprinnelig faktura

Veikonto: 28501491030	2024 Forrige år		2025 Inneværende år				2026 Neste år	
	Regnskap	Budsjett	Hittil	Antatt gj.st	Prognose	Budsjett		Budsjett
Kantslått	1 156	1 600	0	1 600	1 600	1 600		1 600
Vei vedlikehold	9 956	0	0	0	0	0		0
Tilbakebetaling Driftskonto 1)	4 900	0	0	0	0			
			0	0	0			
			0	0	0			
			0	0	0			
			0	0	0			
Sum Utgifter	16 013	1 600	0	1 600	1 600	1 600		1 600
Veiinbetalinger (42x500) 2)	19 500	0	0	21 000	21 000	20 500	42x500	21 000
Lån fra Driftskonto 1)	4 900	0	0	0	0	0		0
Utestående forrige år			0	1 500	1 500	0		0
Renter	0		0	0	0			0
Sum Inntekter	24 400	0	0	22 500	22 500	20 500		21 000
Årsresultat	8 388	-1 600			20 900	18 900		19 400
			14 603 Saldo HiÅ					
Saldo 1.januar (IB)	6 216	Fra 2025			14 603	14 603		35 503
Årsresultat	8 388	-1600			20 900	18 900		19 400
Saldo 31.desember	14 603	-1600			35 503	33 503		54 903
Utestående årsavgifter forrige år	1 500	0			0	0		0
Sum overføres neste år (UB)	14 603	-1 600			35 503	33 503		54 903

Noter:

- 1) Lån fra Driftskonto: Måking + Kantslått
- 2) Tre utestående veiinbetalinger ikke SHF

Fiksop AS

c/o ACS finans AS, Lilleakerveien 31, 0283 Oslo, Norge
Telefon: 92209466
Foretaksregisteret: NO 928 808 106 MVA

Kristine Marie Aase
Våganeset 32
5106 Øvre Ervik

FAKTURA

Fakturanr.: 1091
Fakturadato: 2024-08-14
Kundenr.: 10035

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2024-08-21
Kontonummer: 1506.83.40370

Ordrenummer: 78
Vår kontakt: Thomas Gyorgy Kiss
Leveransested: Våganeset 32
5106 Øvre Ervik, Norge

Ordredato: 2024-08-14
Leveransedato: 2024-08-14

Hytte 52 på Skipperheia Brekkestø

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Reparasjon av terrasse/bygge ny terrasse	1	40 000,00	40 000,00	10 000,00	50 000,00
materialer kostnader	1	14 478,00	14 478,00	3 619,50	18 097,50
Sum			54 478,00	13 619,50	68 097,50
Øreavrunding					0,50
Betales til bankkonto 1506.83.40370			NOK 68 098,00		

Kristine Marie Aase
Våganeset 32
5106 ØVRE ERVIK

Saksnummer	44129
Pinkode	8677
Dokumentdato	07.08.2025
Kontrolldato	07.08.2025
Målernummer	5706567202745051
Inspektør	Kenneth Daland
Nettkunde	Kristine Marie Aase

Varsel om vedtak

Tilsynsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 07.08.2025 i Skipperheia 52, 4780 BREKKESTØ. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg ble gjennomført 07.08.2025

Registrerte avvik:

Kjøkken

1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 5 21.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt i armatur over benk.

Det kunne ved kontroll ikke påvises kontinuitet i jordleder/beskyttelsesleder. Resultat av kontinuitetsmåling kreves etter utbedring av manglende jordforbindelse/utjevningsforbindelse.

Forhåndsvarsel om vedtak

Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **05.11.2025**, varsles du med dette at Glitre Nett ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.

Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste feil/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Glitre Nett sin rettemeldingsportal, <https://sanako.io>

Spørsmål kan rettes til El-Tilsynet AS på dlekommunikasjon@glitrenett.no eller telefon 67 18 02 22 mellom 09:00 og 14:00.
Husk å oppgi saksnummer 44129

Med vennlig hilsen
El-Tilsynet AS

Kenneth Daland
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne tilstede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn.

Definisjoner:**Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kristine Marie Aase
Våganeset 32
5106 ØVRE ERVIK

Saksnummer	44129
Pinkode	8677
Dokumentdato	29.08.2025
Kontrolldato	07.08.2025
Målernummer	5706567202745051
Inspektør	Kenneth Daland
Nettkunde	Kristine Marie Aase

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 07.08.2025 i Skipperheia 52, 4780 BREKKESTØ.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til El-Tilsynet AS på dlekommunikasjon@glitrenett.no eller telefon 97 54 04 42 mellom 09:00 og 14:00.
Husk å oppgi saksnummer 44129

Med vennlig hilsen
El-Tilsynet AS

Tom Maurstad
Elsikkerhetsingeniør



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 eignedom (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 bipeiser/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

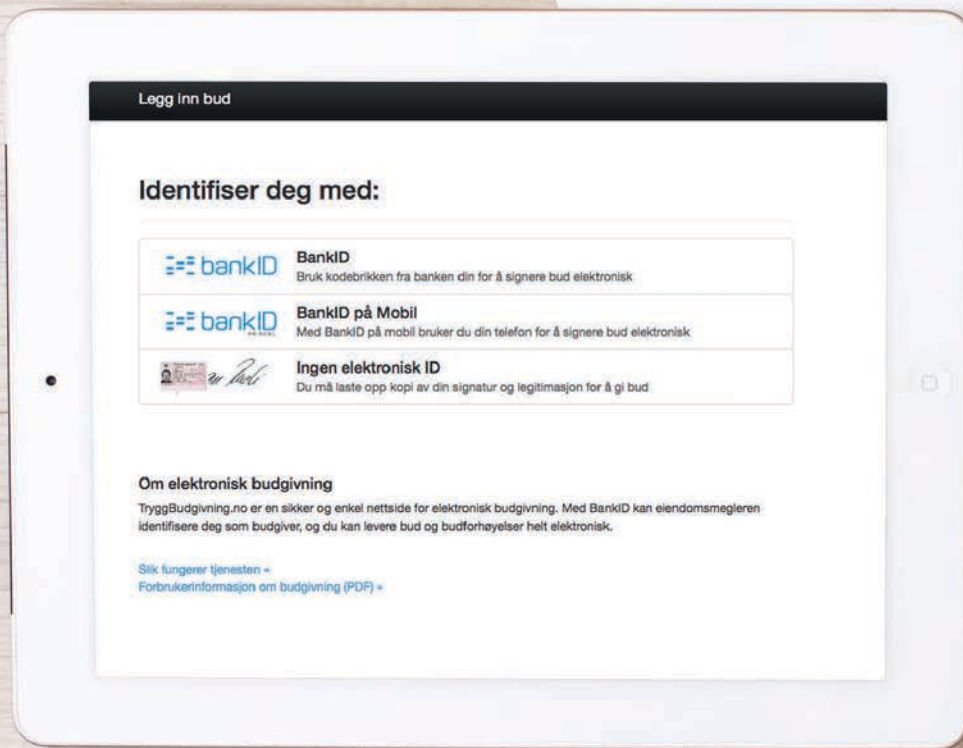
Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

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!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

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

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

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 oppfordret 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 bud-giverne 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.

exbo



HELE LIVET

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 

