

NY-HELLESUND

KAPELLØYA 1J, 4644 SØGNE

Delikat fritidsleilighet med 2 soverom | Helårs ferjeforbindelse | Utleieinntekter/utleieklausul



Prisantydning: 1 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Kapelløya 1J – en delikat fritidsleilighet med flott beliggenhet i idylliske Ny-Hellesund som er en av Sørlandets mest unike og historiske skjærgårdspersler.

Leiligheten holder god standard, selges fullt møblert og inneholder stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Her kan du nyte rolige dager ved sjøen, flotte turmuligheter og den særegne atmosfæren som gjør Ny-Hellesund til et ettertraktet reisemål.

På Verftet finner du sommeråpen kafé og restaurant med hyggelig miljø og god mat. Det går ferje hele året fra Høllen med mulighet for stopp på Kapelløya.

Ferieboligene på "Verftet" har utleieklausul og må tilbys til utleie min. 9 mnd/år. Sameiet har organisert med utleieselskap. Fin mulighet for inntekter på egen hytte. Se regler i salgsoppgaven.

Ta kontakt for visning!

Adresse	Kapelløya 1J
Prisantydning	1 290 000,- + omk.
Omkostning	43 500,-
Totalpris	1 333 500,-
Felleskostnader	Kr 1 840,-
BRA-i/BRA Total	34/34 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Tomt	689.8 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/ Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
27	Plantegning
31	Takstrapport
49	Egenerklæring
55	Vedtekter
57	Utleieavtale
63	Reguleringsbestemmelser
89	Innkalling årsmøte
20.04.2026	
107	Protokoll årsmøte
20.04.2026	
113	Innkalling ekstraordinært



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 34 kvm

BRA totalt: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 22 kvm.

2. etasje

BRA-i: 12 kvm. . Loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at soverommene i loftetasjen ikke har godkjente rømningsveier og rommene er dermed ikke godkjente for varig opphold (soverom). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom og takvinduer er ikke godkjente rømningsvinduer.

Soverom i loftsetasjen har ikke godkjent rømningsvindu. For å få et vindu godkjent som rømningsvei, skal det i et hvert enkelt tilfelle søkes om å få tiltaket godkjent. Det er flere faktorer som spiller inn, blant annet må høyden fra gulv til vindusbrett ikke overstige 1 m, og den frie vindus-åpningen må ha minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm, samt at summen av bredde- og høydemål er minimum 150 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

689.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Eiendommen har støpt gulv i all hovedsak.

Beliggenhet

Fritidsleiligheten ligger flott plassert på Kapelløya i Søgne-skjærgården. Området er svært naturskjønt og området er regnet som en naturperle i Kristiansandsfjorden. Det er masse historie rundt hytter

og fastboliger, samt. minner fra 2. verdenskrig og kongelige besøk i Ny-Hellesund. Mye av bebyggelsen er verneverdig og er en virkelig sommerperle.

Med båt som planer tar det noen få minutter ut til Kapelløya fra Høllefjorden. Det går i tillegg ferje hele året mellom Høllen og Monsøya i følge ruta, men legger også til Kapelløya ved ønske.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Ketil Okkenhaug Jerstad

Are Okkenhaug Jerstad

Erla Sæunn Haraldsdottir

Innhold

Leiligheten inneholder:

1.etg.: Stue/kjøkken, gang, bad

Loft: 2 soverom

Soverommene har godkjente tegninger hos kommunen, men oppfyller ikke krav til rømning. Kommunen kan i fremtiden kreve retting eller opphold i bruken som varig oppholdsrom av rom som ikke oppfyller krav til varig opphold. Eventuelle endringer for å oppfylle krav kan være eller er søknadspiktig og kjøper overtar risikoen og ansvaret. Byggesakspapirene kan oversendes på henvendelse til megler.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig

opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Leiligheten selges fullt møblert og slik den er presentert i dag.

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.

Hvitevarer

Alle hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke båtplass i salget. Leiligheten har ikke tilhørende båtplass på Kapelløya.

Kapelløya har helårs ferjeforbindelse fra Høllen, med mulighet for stopp etter avtale. Dette gir enkel tilgang til øya året rundt, både for eiere og gjester.

Det er også gangavstand fra Olavsundet dersom gjester trenger å forankre båt etter allemannsretten. Olavsundet har flere offentlige brygger/svaberg og man må følge de til enhver tid gjeldende regler for fortøyning.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

14074904

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Det er varmekabel på badet, oppvarming ellers med strøm.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 1 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 0,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Dette omfatter: Eiendomsskatt. For vann er man tilknyttet Ny-Hellesund Vannverk. Kostnadene for strøm og vann faktureres akonto i de månedlige fellesutgiftene. Eiendommen er tilknyttet renseanlegg for kloakk som tas over felleskostnadene.

Eiendomsskatt utgjør 0 pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Grunnen til at dette beløper seg til 0,- er at kommunen har gitt et fritak for historisk verdi tilsvarende eiendomsskatten.

Renovasjon er også inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 750 562

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Byggforsikring, vaktmester, utv. vedlikehold. Avløp er også inkludert. Forfall l. hver mnd.

I tillegg faktureres det pr nå 350,- for akonto strøm, samt 140,- for akonto vann hver måned.

Endringer i felleskostnadene kan komme på vedtak i styret/generalforsamlingen. Akonto strøm og vann avregnes regelmessig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1840

SAMEIET

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund

Organisasjonsnummer

998830702

Om sameiet

Sameiet er et eierseksjonssameie som drifter sameiet og administrer (via tredjepart) oppfyllelse av utleieplikten. Sameiet har god egenkapital, selv om siste regnskap (2023) viser underskudd. Det ble budsjettert med overskudd for 2024.

Regnskap/budsjett

Sameiet skal etter planen innmeldes i Sørlandet Boligbyggelag ila sommeren 2025 ca. Dette kan føre til endring i felleskostnad.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 401, bruksnummer 7, seksjonsnummer 4 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/401/7/4:

31.01.2008 - Dokumentnr: 89570 - Jordskifte

Saknr 1000-2007-0019NY-HELLESUND

Overført fra: Knr:4204 Gnr:401 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1022184 - Fredningsvedtak

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2012 - Dokumentnr: 521346 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/740

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget fra 9/5-2016. På denne var denne leiligheten godkjent til fryserom, kjøll og BK nede, samt garderobe og lager for lintøy på loftet.

Det foreligger også ferdigattest datert 17/2-2025 for bruksendring av seksjonen. Se kommentar i takstrapporten eller i beskrivelsen under "Innhold" da det er avvik ift. lovligheten på loftet.

Vei, vann og avløp

Vann fra Ny Hellesund vannverk (faktureres separat hver seksjonseier). Kloakk via renseanlegg som er med i felleskostnadene.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsformål: Næring

Det er utleieklausul på eiendommen. I minst 9 mnd. pr. år må leiligheten stilles til disposisjon for utleie. Se vedlagt utleieavtale i salgsoppgaven. Det påligger også et vernetiltak på eiendommen da området er erklært verneverdig. Eiendommen er ellers regulering inn under reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. - Søgne Kommune. Planen ble siste endring 22/10-2009. Det ble utført en detaljeregulering (20020823E1), endring av plan, sluttbehandling den 20/3-2024, samt laget en plan som heter reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. - Søgne kommune sist endret 22/10-2009. Planene er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger fredningsvedtak på området. Servitutt om dette er tinglyst på eiendommen og kan oversendes på henvendelse til megler. Fredning innebærer svært strenge regler ift. bygningsmasse ved endring, men også vedlikehold.

Adgang til utleie

Leiligheten er underlagt utleieklausul der den må stilles til disposisjon for utleie minst 9 mnd. pr. år. Det er krav om at dette løses med en fellesordning. Dermed har sameiet inngått en avtal med Awaze som styrer utleien. Det er lagt opp til et system der eier kan sperre for utleie de tider man selv ønsker å bruke den. Noen begrensninger i sommersesong og vintersesong. Se vedlagt avtale i salgsoppgaven eller kontakt megler for mer informasjon.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVERK

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

1 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

32 250,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Omkostninger, kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

33 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

43 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 323 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

1 333 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 500

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

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne eierskifte forsikring. 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.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 0,00 % inkl. mva. 39

900,00

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 56 825,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen

Daglig leder/Eiendomsmegler

ijj@exbo.no

Tlf: 464 25 438

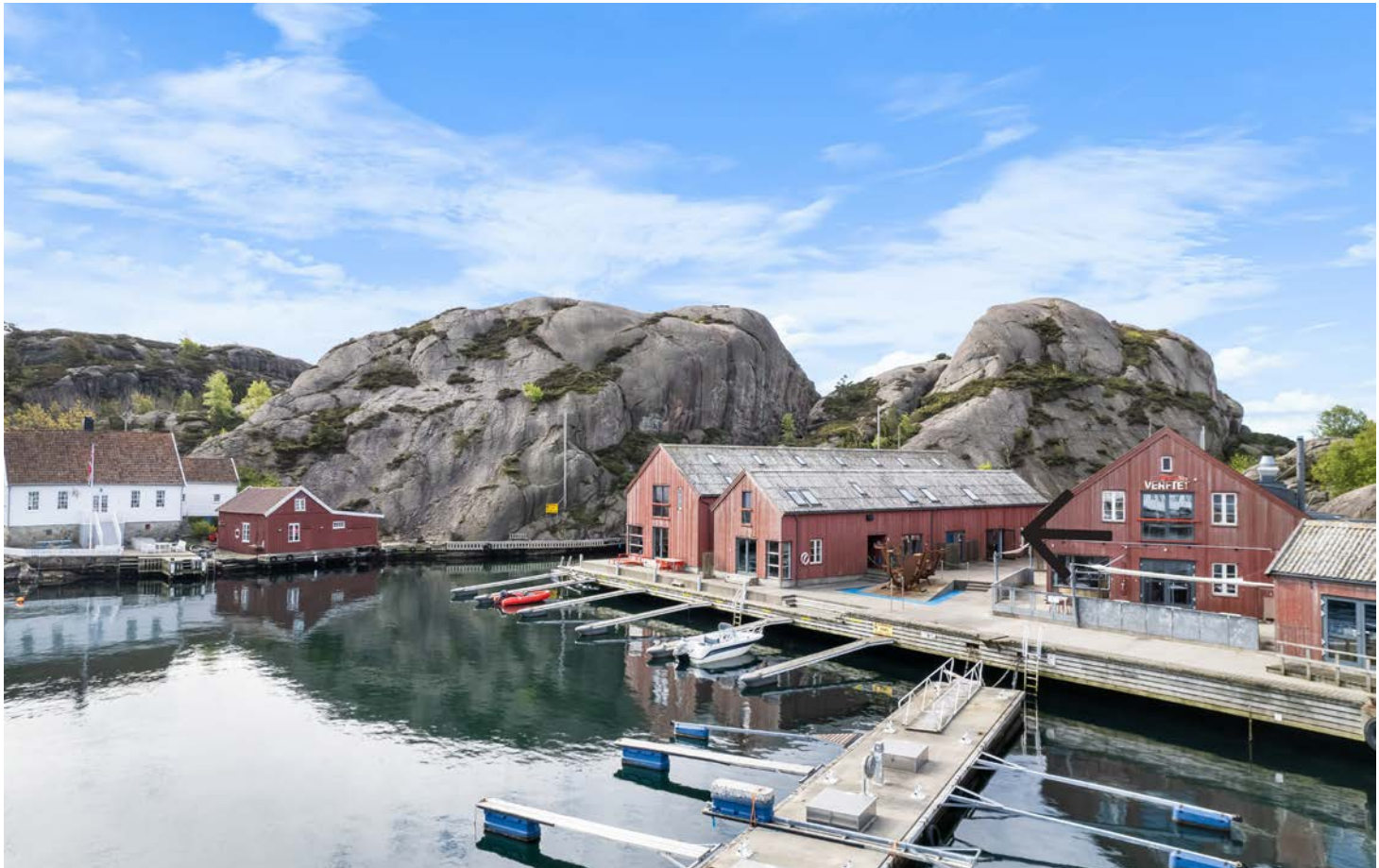
Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

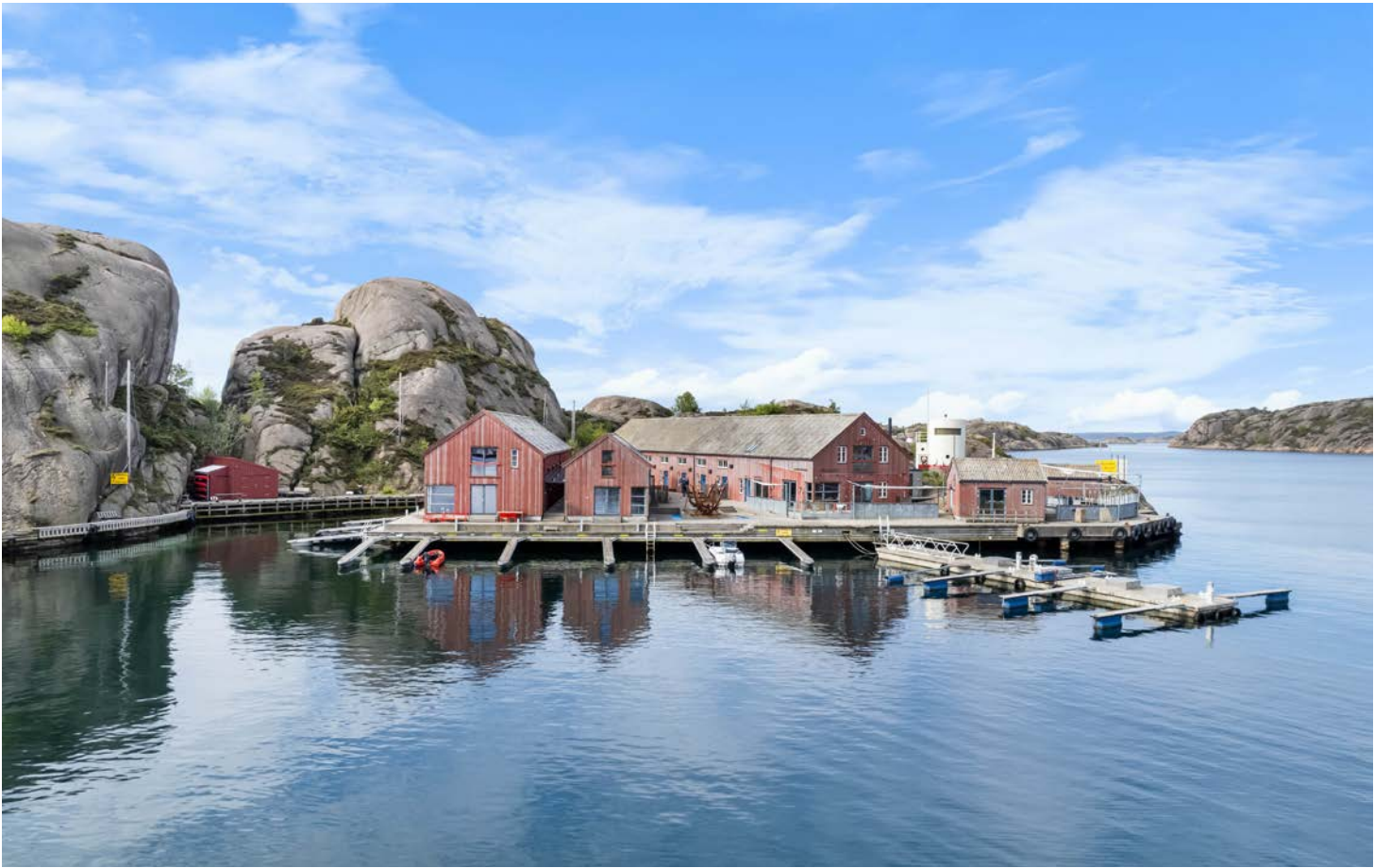
4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

11.06.2026

































exbo



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



exbo



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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsleilighet



Kapelløya 1 J, 4644 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 401, bnr. 7, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 21.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20830-1146

Eiendomsverdi ref nr: NY4920

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Anders W.
Hafslund



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.



Rapportansvarlig

Frank Severinsen

Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - LEILIGHET

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Fritidsleilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Større bygning med flere fritidsleiligheter oppført i tre over lave grunnmurer. Bindingvergkonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Leiligheten har et lite malt vindu i tre på bad, samt 2 stk. takvinduer på loft med rammer/karmer i PVC/plast fra byggeår. Malt dobbelfløyet balkongdør ut fra stuen skiftet i nyere tid og malt hovedytterdør i tre fra byggeår.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater med laminat og malte tregulv, malte plater på vegger og i takhimlinger. Overflater har lite slitasje og fremstår hovedsakelig i god stand. Malte glatte dører som innvendige dører. Leiligheten har trebjelkelag i etasjeskille og støpt gulv mot grunn. Sambatrapp mellom etasjer. Sambatrapp samsvarer ikke med trappeformelen, og tilfredstiller dermed ikke krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom. Det er tilrettelagt for vaskemaskin under trapp i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fliselagt gulv, malt strie på vegger og fliser i dusjhjørne. Malt takhimling. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger/dusjsett på vegg, vegghengt toalett og servant. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny kjøkkeninnredning med slette/glatte fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har installert komfyrvakt og lekkasjevarsler iht. krav. Ny kjøkkenventilator med ukjent avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår. Vannrørøpplaget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert på bad. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk. Stoppekran lokalisert under trapp. Synlige deler av avløpsrør er av plast og fra byggeåret. Leiligheten har ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på bad. Det er avtrekksventiler fra våtrom, kjøkken og friskluftsventiler i andre oppholdsrom. Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2012 plassert på kott i loftetasjen. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på anlegget fra installasjonsår og på tilleggsarbeider utført i nyere tid. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsleilighet

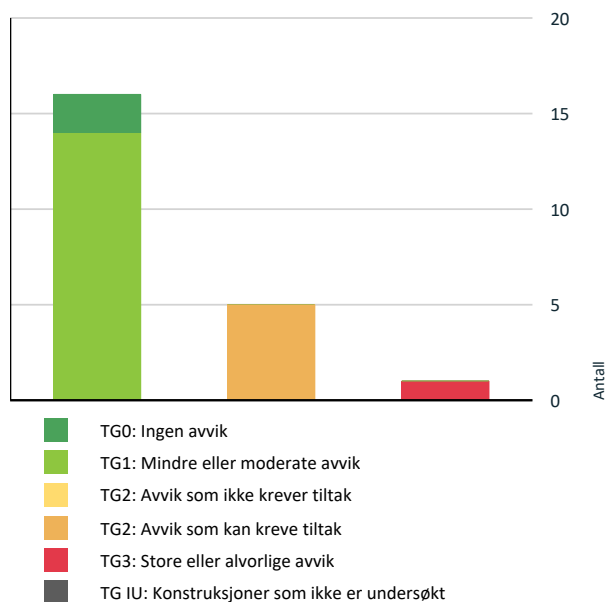
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det bemerkes at soverommene i loftetasjen ikke har godkjente rømningsveier og rommene er dermed ikke godkjente for varig opphold (soverom). Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom og takvinduer er ikke godkjente rømningsvinduer.

- Planløsningen i leiligheten ser ellers ut til å stemme overens med siste godkjente tegninger/skisser i byggesak fra kommunen. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppraket. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

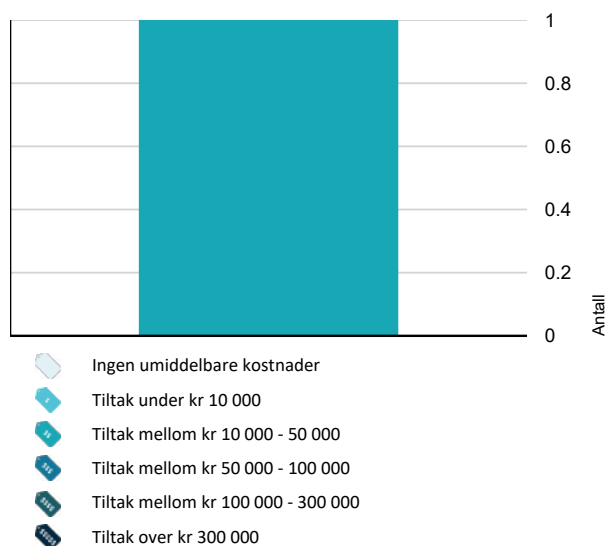
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt dobbelfløyet balkongdør ut fra stuen skiftet i nyere tid og malt hovedytterdør i tre fra byggeår. Dørene har normal slitasjegrad ut ifra alder.

Normalt vedlikehold må kunne forventes. Normalt vedlikehold kan være etterjustering, utskifting av pakninger, smøring/stramming av hengsler og dørvridere/låser, samt overflatebehandling.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har et lite malt vindu i tre på bad, samt 2 stk. takvinduer på loft med rammer/karmer i PVC/plast.

Vinduene har normal slitasjegrad basert ut ifra alder. Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.



Skruer kan med fordel skiftes ut med syrefaste for å unngå rust.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Generelt om utvendige fellesområder:

Det gjøres oppmerksom på at forhold som inngår i felleseie som taktekke, takkonstruksjon, renner nedløp, beslag og andre utvendig fellesområder, ikke vurderes i rapporten. Inngår ikke i mandat. Kjøper/interessent bør sette seg inn i sameiets vedtekter og vedlikeholdsplan før salg, da det kan foreligge avtaler om tidspunkt for utskifting/renovering, avtaler om økning i felleskostnader, og andre ulemper i fremtiden som ikke er vurdert eller inngår i tilstandsrapporten.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater med laminat og malte tregulv, malte plater på vegger og i takhimlinger. Overflater har lite slitasje og fremstår hovedsakelig i god stand.



TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Avvik veggoverflate i stue og gulv i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er påvist en større sprekk på veggoverflaten i stuen.
- Det er registrert huller i gulv etter at gammelt ventilasjonsrør og elektriske rør er fjernet i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utbedringstiltak for å kunne lukke avviket.
- Vedr. huller i gulv er det nødvendigvis ikke behov for tiltak da avviket kun er av kosmetisk betydning. Ny eier må selv vurdere behov for utbedring.



Bilde viser huller i gulv etter at gamle rør er fjernet.



Det er montert et blendelukk over det største hullet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har trebjelkelag i etasjeskille og støpt gulv mot grunn. Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert mindre avvik basert på standardens krav. Kontrollen er stikkmessig utført.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har sambatrapp mellom etasjer. Sambatrapp samsvarer ikke med trappeformelen, og tilfredstiller dermed ikke krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

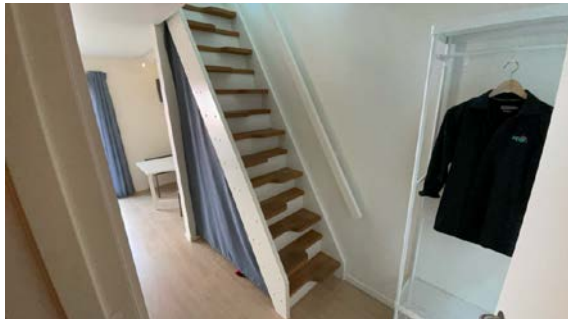
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Dersom trapp skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må trappen bygges om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører. Dørene har normal slitasje og fungerer som tiltenkt. Enkelte bruksmerker forekommer.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Til opplysning:

Det er tilrettelagt for vaskemaskin under trapp i 1. etasje. Ved bruk av vaskemaskin i tørt rom (rom uten sluk) bør det monteres lekkasjevarsler/sensor med automatisk vannstoppeventil for å ivareta lekkasjesikringen.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2012 og blir på de fleste punkter vurdert etter forskriftene som gjaldt i denne perioden. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Badet er nå ca. 13 år.

Ifg. opplysninger fra eier er arbeidet utført av PK Entreprenør AS.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie og fliser i dusjhjørne. Malt takhimling. Ingen synlige skader og overflatene har normal slitasje ut ifra alder.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall mot sluk. Lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

Det er oppkant ved dør ifm. av eikesvill som er fuget med silikon. Silikon vil normal hjelpe på lekkasjesikring, men løsningen må ikke forveksles med tett membran og er ikke dokumentert tett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

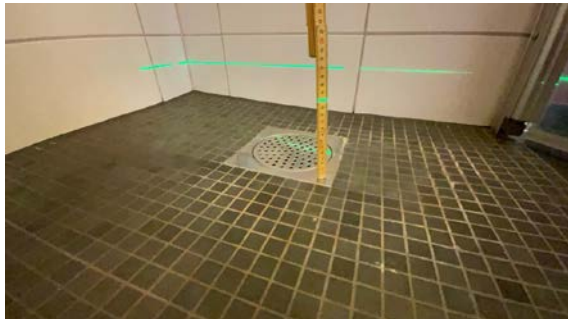
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vurdering av fall på gulv er målt opp mot dagens forskrifter. Våtrom skal etter forskriftene ha tilstrekkelig fall til sluk. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket. Topp tettesjikt ved dør skal være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell iht. dagens krav/anbefaling.

Tilstandsrapport



Utakstrek på laser er 11 cm på målestokk, bilde viser ca. 2 mm høydeforskjell fra overkant slukrist til gulv ved dørsvill.



1. ETASJE > BAD

1.1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

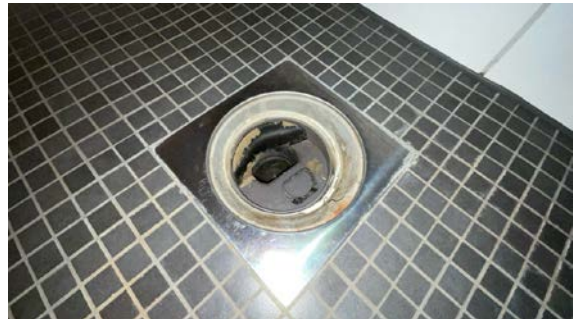
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Badet er ca. 13 år og levetid på membran/flislagte overflater er ca. 10-20 år. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

1.1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger/dusjsett på vegg, vegghengt toalett og servant.

VVs-utstyr og innredning har normal bruksslitasje og fungerte ved funksjonstest på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

1.1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør. Se eget punkt under "Ventilasjon".

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang/entre. Det var ikke mulig å gjennomføre fuktmåling i svill pga. elektriskerrør i veggen, men det var ingen indikasjon på unormale forhold. Hulltaking ble IKKE gjennomført bak risikosonen. Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom men på en plass hvor det erfaringsmessig ikke er kjent at det er en høyere skadefrekvens, slik som bak risikosonen. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og iht NT sine instruksjoner. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht kontroll utført på befaringsdagen og iht NS3600.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Fastmonterte hvitevarer er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har installert komfyrvakt og lekkasjevarsler iht. krav.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ny kjøkkenventilator. Avtrekket går ifg. opplysninger fra selger sannsynligvis via ventilasjonsanlegget.

Se eget punkt under "Ventilasjon".



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår. Vannrørøpplaget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert på bad. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk. Stoppekran lokalisert under trapp.

Vurdering av avvik:

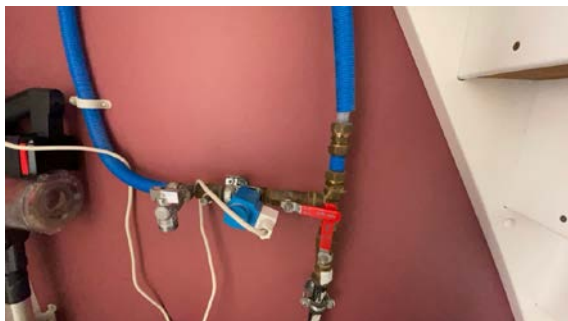
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- For at rør-i-rør system skal fungere som tiltenkt må det monteres tettemuffer i enden av varerør.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrør er av plast og fra byggeåret. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert på bad. Det er avtrekksventiler fra våtrom, kjøkken og friskluftsventiler i andre oppholdsrom.

Det bemerkes at ventilasjonsanlegget IKKE var i drift på besiktigelsesdagen. Selger opplyser at det er bestilt fagperson til å gjennomføre service/kontroll av anlegget slik at dette vil fungere før visning/salg. Det settes TG 1 med forbehold om at dette blir gjort.

Det gjøres oppmerksom på at filter i ventilasjonsanlegg jevnlig må skiftes for å oppnå tiltenkt effekt.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2012 plassert på kott i loftetasjen. Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon på anlegget fra installasjonsår og på tilleggsarbeider utført i nyere tid.

Anlegget har normal slitasje/normal tilstand basert på alder.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Diverse endringer ifm riving av vegg i stue/kjøkken seksjon. Opplegg for 2stk spotskinner i tak i stue/kjøkken seksjon hentet fra eksisterende takpunkt. Nye stikkontakter for TV plass & sofa område fra eksisterende kurser. Lagt opp 2stk nye kurser for oppvaskmaskin, komfyr og platetopp på kjøkken + generelle forbruksstikk (stikk o/benk, kjøleskap m.m). Utført av OneCo,

samsvarserklæring foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

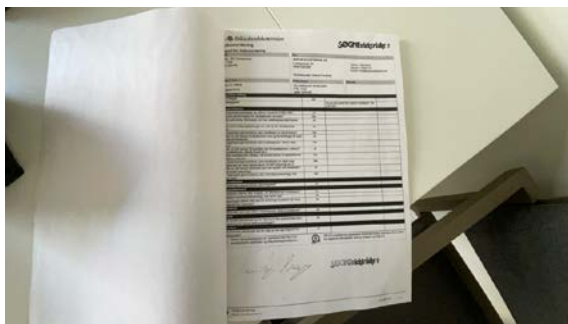
Generell kommentar

- Undertegnede har ikke grunnlag for å kreve ytterligere kontroll av anlegget i forbindelse med salget, men det anbefales generelt jevnlig kontroll av el-anlegg som ikke har vært kontrollert innenfor de siste 5 årene. Dette er imidlertid kun en anbefaling, ikke et avvik og derfor TG 1.

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av dokumentasjon.

- Hver oppmerksom på at varmekabler er ikke testet eller kontrollert på befaringsdagen. Krever ytterligere kontroll av godkjent el-takstmann eller godkjent elektrovirksomhet. Undertegnede har for øvrig ikke mottatt informasjon om at disse ikke fungerer. Henviser til eier for mer informasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Eier opplyser at nytt brannslukningsapparat skal kjøpes inn før salg. Det settes TG 1 med forbehold om at dette blir gjort.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

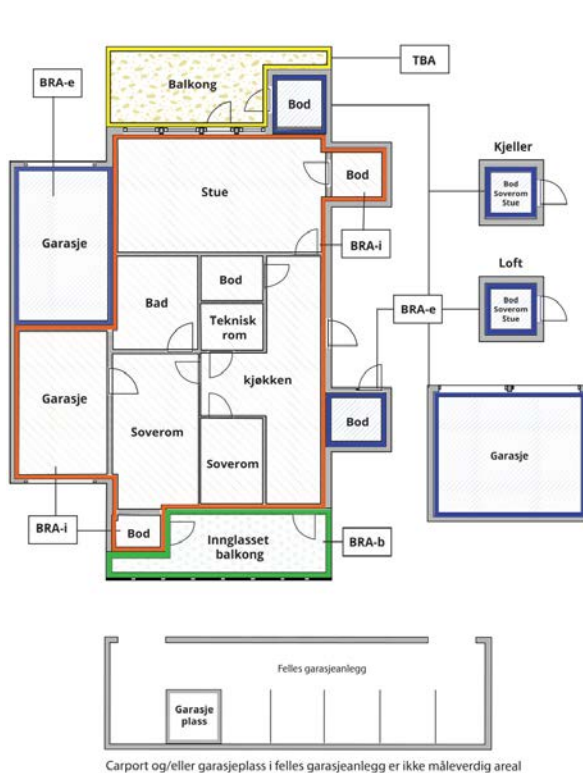
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsleilighet

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)				
1. Etasje	22			22			22
Loftsetasje	12			12		8	20
SUM	34					8	42
SUM BRA	34						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré m/trapp, bad		
Loftsetasje	Soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det bemerkes at soverommene i loftetasje ikke har godkjente rømningsveier og rommene er dermed ikke godkjente for varig opphold (soverom). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom og takvinduer er ikke godkjente rømningsvinduer.

- Planløsningen i leiligheten ser ellers ut til å stemme overens med siste godkjente tegninger/skisser i byggesak fra kommunen. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadsplichtige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopproget. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Diverse omlegging ifm. nytt kjøkken og riving av vegg - Utført av Oneco, det foreligger dokumentasjon.
- Diverse arbeider ifm. oppussing/oppgradering av leiligheten - Utført av eier med egeninnsats (faglært).

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Soverom i loftetasje har ikke godkjent rømningsvindu. For å få et vindu godkjent som rømningsvei, skal det i et hvert enkelt tilfelle søkes om å få tiltaket godkjent. Det er flere faktorer som spiller inn, blant annet må høyden fra gulv til vindusbrett ikke overstige 1 m, og den frie vindus-åpningen må ha minimum bredde på 50 cm og minimum høyde på 60 cm, samt at summen av bredde- og høydemål er minimum 150 cm.

- Trapp mellom etasjer tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper mellom måleverdige etasjer/plan med oppholdsrom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsleilighet	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør
	Kjetil Okkenhaug Jerstad	Kunde
21.5.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	401	7		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kapelløya 1 J

Hjemmelshaver

Jerstad Are Okkenhaug, Haraldsdottir Erla Sæunn,
Jerstad Ketil Okkenhaug

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Mottatt fra selger via megler.	Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	30.04.2025	Ordrebekreftelse er sendt.	Fremvist	1	Nei
Bruksendring	11.02.2025	Meglerpakka-Kommunale opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger/skisser	10.02.2025	Meglerpakka-Kommunale opplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	09.05.2016	Meglerpakka-Kommunale opplysninger.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	22.05.2026	
3	22.05.2026	

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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Dette er en oppdatering av rapporten som ble laget i 2025 og enkelte bilder er gjenbrukt fra befaringen i 2025. Ifølge eier er det ikke gjort endringer siden forrige befaring.

Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forholdene i leiligheten, vinduer og dører. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på hele bygget.

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten. Felles arealer/områder, boder, brygger etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom det ikke fremgår av rapporten.

Lukkede/gjenbygde konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses grundig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Søgne	
Oppdragsnr.	
1007250059	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Are Okkenhaug Jerstad	Ketil Jerstad
Gateadresse	
Kapelløya 1J	
Poststed	Postnr
SØGNE	4644
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1007250059

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[104794_149534 4 Service Risikovurdering Sluttkontroll Samsvarserklring Div omlegging ifm nytt kjøkken riving av vegg.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Are Jerstad	cb709199ae123ac6056f9f c5fa2606994b5d7c50	04.06.2026 12:17:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Jerstad	c1d4b326c4dc1cd167242 6c16f9c75c7e57e24d2	27.05.2026 04:51:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250059

- 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>



Vedtekter for Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund, vedtatt i sameiemøte den 27.04.19 (org.nr.998 830 702)

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner, av 23. mai 1997, nr. 31.

§1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:

Kapelløya, Ny-Hellesund Gnr./bnr. 1/25 i Søgne Kommune.

Sameiets navn er: Verkstedet Ny-Hellesund

Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene med org.nr.: 998 830 702

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 12 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene 5 og 12 disponerer deler av felles uteareal i hht. situasjonskart vedlagt vedtektene.

§3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. For at styret skal være beslutningsdyktig, må minst tre av de fem være tilstede.

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

§4. GENERELLE PLIKTER/VEDLIKEHOLD

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

Vedlikehold, inn og utvendig, samkjøres med salg/tilbakeleieavtale med driftsselskapet.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

Arealer utenfor seksjonene kan benyttes av seksjonseier til oppsetting av hagemøbler. Dersom sameiet bestemmer annet, må slike innretninger eventuelt fjernes.

Søgne 15.05.2019

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal



Orden/driftsregler for Eierseksjonssameiene Slippen Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 702) og Verkstedet Ny-Hellesund (org.nr. 998 830 060)			
Prosjekt: Ordensregler på Verftet		Vedtatt dato: 11. april 2015	Revisjonsdato: 06.05.15
Regel nr.	Tema:		Vedlegg
1	Det henstilles til alle brukere, leietakere, gjester og eiere å vise hensyn og forståelse for å ivareta trivsel og et godt miljø på Verftet.		
2	Det skal være ro/generelt lavt støynivå på Verftets områder. Ta hensyn til naboer, også de omkringliggende eiendommer.		
3	Brukere, leietakere, gjester og eiere har alle et medansvar for å hjelpe til med å holde utearealer og leiligheter ryddige og pene.		
4	Det er ikke anledning til å overnatte i båt på båtplassene for leiligheter på Verftet, ei heller å bruke bryggeplass som rasteplass eller gjestebrygge. Gjelder ikke for eiere/leietakere av leilighetene.		
5	Det er ikke anledning for andre enn eiere og leietakere å kaste søppel i konteinerne på betongmoloen, gjelder også bruk av strøm og vann på bryggeanlegget.		
6	<u>Huskeregler ved bruk av fellesområder:</u> Vaske og tømme grillen etter bruk. Feie/plukke opp søppel under bordene etter bruk. Vaske av bordene etter bruk. Kaste avfall i konteinerne på betongmoloen.		
7	Det er ikke anledning til å lagre private eiendeler på fellesområdene.		
8	Dugnad: Alle sameiere kan bli innbudt til dugnad, men oppmøte er frivillig. De fremmøtte godtgjøres i fht. kvittering på evt. utlegg og medgått tid, i hht. faktura fra den enkelte som stiles til Ny-Hellesund Utleie AS. Ny-Hellesund Utleie AS (i samarbeid med styret) står for innkalling og plan for arbeidsoppgaver som trengs utført.		
9	Evt./notater:		
10	Evt./notater:		

Styrene i
Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund
og
Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund



Kjære huseier

Vi er glade for å kunne ønske deg velkommen til Awaze-familien og veldig fornøyd med at du har valgt oss som ditt mellomledd for utleie. Vi ser veldig frem til å jobbe med deg og sammen ta imot glade gjester i feriehuset ditt.

Vi sender deg herved leieavtalen, som vi ber deg om å signere og returnere til oss. Når vi har mottatt den, gjenstår det bare noen få ting før vi går live.

Det aller første vi gjør er å lage en presentasjon av huset. Gjestene vil da snart kunne se og bestille det på nettet. Du blir tildelt et spesialisert serviceteam for huseiere og får tilgang til dine personlige sider på Huseier-portalen vår. Her finner du alt av viktig informasjon, som kalender, bestillinger, leieinntekter, årsregnskap, leieavtale, kontoutskrifter, dokumenter, rabattavtaler, inspirerende artikler og mye mer. Dette er også hvor du blokkerer perioder der du selv ønsker å bruke huset ditt.

Vi begynner dessuten å sende deg nyhetsbrev, der vi forteller deg om nye initiativ, gir deg innsikt i markedstrender og formidler viktige meldinger.

Ditt serviceteam for huseiere er kun en telefonsamtale eller en e-post unna, og de er alltid glade for å hjelpe. Kontaktinformasjonen deres finner du på Huseier-portalen.

Med vennlig hilsen
Awaze



Avtale om feriehusformidling

Awaze A/S (vi/oss/vår) vil organisere utleie av feriehuset ditt i vårt navn, men for din regning og risiko, underlagt vilkårene i denne avtalen (som vil omfatte ytterligere skriftlige vilkår, inkludert faktaarket og prisdokumentet som vi avtaler med deg).

1. AVTALEPERIODE

Denne avtalen begynner å gjelde fra datoen vi godtar den etter at du har signert den, og vil forbli gjeldende inntil den sies opp i samsvar med paragraf 9 i denne avtalen.

2. PRISSETTING

2.1 Årlig gjennomgang av utleiesesonger og leiepriser

Hvert år mellom februar og mai vil vi fastsette leiesesongene for det kommende kalenderåret og sende vårt prisforslag for neste år. Disse forslagene er rådgivende, og de er utformet med tanke på å maksimere leieinntektene dine. Med mindre du kommer med innsigelser før den angitte tidsfristen, vil de nye prisene gjelde for det påfølgende året. Hvis det ikke oppnås enighet om nye sesongpriser, vil de nåværende prisene forbli gjeldende. På dette tidspunktet gir vi også råd om eventuelle nødvendige endringer i denne avtalen for neste sesongår. Hvis du ikke godtar endringene, kan du si opp avtalen som angitt i paragraf 9. Kontroller også at informasjonen du har oppgitt om feriehuset, fremdeles er korrekt. Med mindre du korrigerer informasjonen før tidsfristen, anser vi den som godkjent av deg.

2.2 Dynamiske priser

Vi vil sikre at prisene våre er konkurransedyktige for å maksimere bestillingene dine i den avtalte utleiesesongen. Med Max (tidligere kalt dynamiske priser) kan vi justere avregnet pris oppover med inntil 30 % og nedover med inntil 20 % (med mindre du melder deg ut av konseptet). Hvis du registrerer deg for Max PLUS (tidligere kalt Dynamiske priser PLUS), kan vi justere den avregnede prisen oppover med inntil 40 % eller nedover med inntil 30 %. Leieprisene som belastes leietakerne, endres tilsvarende.

2.3 Forbrukskostnader og tilleggskostnader

Utleieprisene er i hovedsak «all inclusive». Enkelte steder må imidlertid leietakere betale kostnader for strøm og annet forbruk separat ved avreise, forutsatt at

det kan måles eller med rimelighet beregnes av oss. Slike forbrukskostnader må ikke overskride kostnadene som er angitt på nettstedet vårt. Hvis du er direkte ansvarlig for innsamling av betaling for noen tilleggstjenester, herunder båtutleie, kan du ikke ta mer for disse tjenestene enn prisen du har avtalt med oss.

3. BETALING

3.1 Betaling for leie

Vi betaler deg skyldig avregnet beløp på siste bankdag i måneden før bestillingen/oppholdet, med mindre bestillingen er en sen bestilling (dvs. at den legges inn eller betales etter den 20. i måneden før oppholdet). Betaling for sene bestillinger skjer den påfølgende måneden. Alle betalinger skjer i euro eller din lokale valuta med bankoverføring til bankkontonummeret du har oppgitt, og vil omfatte eventuelle skatter og avgifter du skal betale eller motta.

3.2 Betaling ved avbestilling

Hvis en leietaker kansellerer en bestilling mindre enn 28 dager før starten på oppholdet, og avbestillingen ikke skyldes en force majeure-hendelse eller ekstraordinære omstendigheter, garanterer vi, såfremt leietaker har betalt det første avdraget, at du får hele det avregnede beløpet for den kansellerte bestillingen. I slike tilfeller vil vi prøve å finne en alternativ leietaker for å minimere vårt tap, noe du ikke vil motta ytterligere betaling for. Derfor vil du ikke kunne bruke feriehuset selv i perioder hvor du har fått betaling for en kansellert bestilling.

4. EKSKLUSIVITET OG EGEN BRUK

Du utnevner oss som din eksklusive utleieformidler i perioden denne avtalen gjelder for, og kan ikke leie ut feriehuset selv eller via en annen utleieformidler. Feriehuset må være tilgjengelig for utleie minst 10 uker hvert år. I sommersesongen fra uke 26 til uke 35 kan du sperre opptil 3 uker per år til egen bruk. I vintersesongen fra uke 3 til uke 14 kan du sperre opptil 3 uker per år til egen bruk. Utenom høysesongene som defineres over, kan du bruke portalen for feriehusiere til å sperre uker hvor feriehuset enda ikke har blitt utleid, til egen bruk. Hvis du vil se en oversikt over ukenumre og sesonger, kan du se kalenderen din i portalen for feriehusiere.



5. BESTILLINGER OG MARKEDSFØRING

5.1 Markedsføring av feriehuset ditt

Vi står for markedsføringen av feriehuset ditt, og vil i den forbindelse dekke alle relaterte rimelige utgifter, inkludert fotografering. Hvis du skaffer oss bilder, bekrefter du at vi har rett til å bruke disse, også etter at denne avtalen er avsluttet. Vi eier alle opphavsrettigheter til teksten, bildene og innholdet på våre nettsider, og du må innhente vår tillatelse før du kan bruke noe av det. Når denne avtalen er avsluttet, kan bildene av feriehuset ditt bli liggende på nettsteder og i vårt markedsføringsmaterieell en stund, men ingen nye bestillinger vil aksepteres. Vi kan markedsføre feriehuset på alle våre nettsteder, på andre måter ved hjelp av alle våre varemerker, eller på andre selskapers nettsider.

Som en del av markedsføringen vår kan leietakerne vurdere feriehuset ditt med kommentarer og poeng, som vises i beskrivelsen av feriehuset på nettstedet vårt.

5.2 Informasjon om bestillinger

Vi oppdaterer deg om utleien av feriehuset via portalen for feriehusiere eller e-postadressen du oppgir. Hvis feriehuset ditt er tilgjengelig for utleie, må du være klar over at vi kan komme til å leie det ut i siste liten, uten noe forhåndsvarsel til deg.

6. FERIEHUSETS EGNETHET

6.1 Klargjøring av feriehuset og uteområdene

I utleiesesongen må du sørge for at feriehuset er godt rengjort, vedlikeholdt og uten defekter før hvert nye opphold starter. Hvis vi har ansvar for rengjøringen eller for inspeksjonen av leietakernes rengjøring etter bestillingen, har vi ansvar for å sikre at feriehuset er rengjort. Du må uansett dekke kostnadene for forbruksartikler som støvsugerposer, lyspærer, sikringer, ulike filtre, rengjøringsartikler og produkter til rengjøring av svømmebasseng/boblebad (der det er aktuelt). Utleieperiodene gjelder vanligvis fra lørdag til lørdag med mindre annet er avtalt. Vi kan imidlertid avtale utleieperioder som starter og slutter på en hvilken som helst ukedag i perioden fra den siste hele uken før jul til og med den første hele uken etter nyttår. I kalde perioder (i hovedsak 1. november – 1. april) må feriehuset være oppvarmet til minst 15 grader før leietakers ankomst (forutsatt at bestillingen ble lagt inn minst 3 dager før ankomstdagen). Hvis feriehuset har innendørs svømmebasseng, må det være oppvarmet til minst 24 grader på ankomstdagen (forutsatt at bestillingen ble lagt inn minst 3 dager før ankomstdagen).

6.2 Korrekte opplysninger om feriehuset

Du må informere oss om eventuelle endringer i feriehuset, inkludert uteområdene. Vi ber om at du ikke endrer noe som kan redusere funksjonaliteten eller gleden ved feriehuset for leietakerne, eller som gjør at beskrivelsen av feriehuset blir upresis eller villedende.

6.3 Sikkerhet i feriehuset

Du har ansvar for å sikre at feriehuset, inkludert utendørsområder, vann-/energitilgang, svømmebasseng, boblebad osv. overholder gjeldende forskrifter for helse og sikkerhet, er forskriftsmessig innrettet og tillatt for utleie. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, overholdelse av forskrifter for i) røykvarslere, ii) karbonmonoksidvarsler, iii) brannslukningsapparater og iv) spesifikke regler for husbåter. Dette gjelder selv om feriehuset har blitt inspisert av en av våre rådgivere, ettersom en slik kontroll kun gjøres for å avgjøre om feriehuset er egnet for utleie.

6.4 Overvåkingskameraer

Hvis du har satt opp overvåkingskameraer, må du følge personvernreglene. I tillegg godtar du å overholde våre retningslinjer for overvåkingskameraer (finnes på nettstedet vårt) og svare på eventuelle spørsmål fra leietakerne om overvåkingskameraer i feriehuset.

6.5 Egnethet

Hvis feriehuset ikke er klargjort eller rent eller ikke er som annonsert (basert på dine oppgitte opplysninger), eller hvis leietakerne plages av mangler i feriehuset, støy fra byggearbeider, renovasjonsarbeid eller noe annet som gjør feriehuset uegnet for utleie, må du ta ansvar for eventuell(e) tap, kostnader og kompensasjon som vi må betale leietakerne.

7. SKADER

7.1 Mindre skade

Vi vil kompensere for mindre skader forårsaket av Awazes leietakere, selv om vi ikke er forpliktet til det, med maksimalt NOK 1.500 per bestilling. Du vil ikke kompenseres for mindre flekker, riper og merker samt den normale slitasjen og gradvise forringelsen som følger av vanlig bruk. Betalingen av kompensasjonen betinges av at du ikke har avkrevd noe depositum fra leietakeren, at du sender oss bevis på skader og kvitteringer som dokumenterer innkjøp av erstatningsartikkel, at du fyller ut de skjemaer vi måtte sende deg samt at du informerer oss om skaden senest 4 uker etter slutten på oppholdet. Du vil ikke ha krav på noen kompensasjon hvis skaden leietakerne forårsaket,



beløper seg til mer enn NOK 1.500 (du kan imidlertid fremme et forsikringskrav – se paragraf 8).

7.2 Sikkerhetsdepositum

Alle sikkerhetsdepositum må være skriftlig avtalt med oss. Du kan ikke belaste et depositum som overskrider beløpet som er angitt på nettstedet vårt. Du må refundere depositumet til leietakeren, inkludert eventuelle gyldige trekk for forbruk, kostnader, skader eller utilstrekkelig rengjøring som kan tilskrives leietakeren, senest syv dager etter slutten på oppholdet.

8. FORSIKRING

8.1 Forsikringsdekning

Hos oss er du dekket av en egen forsikring som vi har tegnet hos et dansk forsikringsselskap til fordel for feriehuseiere, underlagt visse vilkår. Den dekker i) skader på bygning og innbo samt eventuelle tapte leieinntekter med et beløp på inntil 400 000 euro per tapshendelse og maksimalt 6 667 euro per objekt, og ii) personskade som dekkes av politen med maksimalt 667 000 euro per tapshendelse. Din egenandel vil være på 135 euro per krav. Seilende husbåter dekkes ikke av denne politen. Andre vilkår og unntak kan gjelde for tilgangen på dekning, du finner dem i portalen vår for feriehuseiere.

8.2 Erstatningskrav

Hvis du skal fremme et erstatningskrav, må du fremlegge bevis, inkludert et eventuelt avslagsbrev fra ditt eget forsikringsselskap. I tillegg til obligatorisk forsikring, anbefaler vi at du tegner en egen forsikring for skader leietakere måtte påføre din eller andres eiendom samt for ditt ansvar overfor leietakere.

9. OPPSIGELSE

9.1 Din oppsigelse

Din oppsigelse av denne avtalen vil gjelde fra slutten av sesongåret. Hvis du varsler oss skriftlig før 1. juni om at du vil si opp avtalen med oss, blir avtalen oppsagt for det påfølgende året (spesifikt fra den andre eller tredje lørdagen i påfølgende år, du finner den eksakte datoen i portalen for feriehuseiere).

9.2 Awazes oppsigelse

Vi kan når som helst si opp eller suspendere avtalen ved å gi deg et skriftlig varsel på minst tre måneder (eller umiddelbart hvis du har begått et alvorlig brudd på denne avtalen eller blir insolvent).

9.3 Bestillinger i oppsigelsesperioden

Uansett når denne avtalen avsluttes, må du motta og gjennomføre de bestillinger vi allerede har mottatt (også de som etter planen finner sted etter at avtalen er avsluttet) med mindre vi etter vårt rimelige skjønn beslutter noe annet. Alle paragrafer relatert til bestillingene, vil fortsatt gjelde inntil alle bestillinger/opphold har blitt gjennomført. Hvis du ikke gjennomfører bestillinger som allerede er lagt inn, må du betale oss i henhold til paragraf 10.

9.4 Betaling ved oppsigelse

Når denne avtalen sies opp, må du umiddelbart betale alle beløp du skylder oss, og vi forbeholder oss retten til å trekke eventuelle forfalte betalinger fra midler vi måtte besitte på dine vegne.

10. AVTALEBRUDD

10.1 Brudd

Dersom du bryter denne avtalen, må du betale oss for de tap og utgifter vi måtte pådra oss som følge av avtalebruddet. Hvis du kansellerer denne avtalen i strid med paragraf 9, eller hvis feriehuset ditt ikke er egnet for utleie (etter vårt skjønn), må du betale oss følgende beløp:

- i. NOK 2.500 per ombestilling/kansellering for vårt innteksttap per bestilling
- ii. NOK 1.500 per ombestilling/kansellering til dekning av administrasjonskostnader og omplassering av leietaker
- iii. NOK 4.750 som kompensasjon for innteksttap fra potensielle fremtidige bestillinger.

Hvis imidlertid våre tap overskrider disse beløpene, må du betale oss generell skadeserstatning til dekning av våre tap, inkludert, men ikke begrenset til, tapte inntekter fra bestillinger som ikke er gjennomført og tapt fortjeneste fra potensielle fremtidige bestillinger.

10.2 Krenkelse

Dersom du krenker våre opphavsrettigheter (herunder til bilder og tekst osv.), må du betale oss NOK 11.000 per krenkelse.

11. OVERHOLDELSE

11.1 Eierskap og myndighet

Ved å inngå denne avtalen med oss, bekrefter du at i) du eier feriehuset eller offisielt og juridisk sett er bemyndiget til å opptre på vegne av feriehuseierne (og kan fremlegge bevis på det), og ii) ingen restriksjoner hindrer din inngåelse av denne avtalen.



11.2 Overholdelse av lover

Du har ansvar for å overholde gjeldende lovgivning knyttet til helse, sikkerhet, turisme, skatt eller annen relevant lovgivning som gjelder der feriehuset ditt befinner seg, samt forsikre deg om at det er tillatt å leie ut feriehuset ditt. Du må kunne bevise din overholdelse, og du kan pålegges å vise oss lisens- eller løyvenumre, eiendomsklasser eller identifikasjonskoder, organisasjonsnumre og påkrevde sertifikater osv., slik at vi kan overholde våre juridiske forpliktelser. Ved behov må du gi offentlige myndigheter det de måtte trenge av informasjon og varsler knyttet til utleien av feriehuset. Vi står ikke ansvarlig for din eventuelle manglende overholdelse av relevante juridiske krav, og du står ansvarlig for de bøter myndighetene måtte pålegge for din manglende overholdelse av disse forpliktelsene. Du har ansvar for å oppgi alle inntekter du mottar som følge av denne avtalen, til de aktuelle skattemyndighetene, samt for å betale skyldig skatt. Hvis du ikke overholder de relevante forskriftene, kan vi suspendere utleien av feriehuset ditt på våre nettsteder, kansellere bestillinger, holde tilbake betalinger eller gjennomføre andre tiltak i samsvar med gjeldende forskrifter, inntil du kan dokumentere din overholdelse. Du godtar at du skal holde oss skadesløse mot alle straffereaksjoner, tap, kostnader eller erstatningskrav som vi måtte pådras som følge av din manglende overholdelse av denne paragrafen. På nettstedet vårt ser du mer informasjon om vårt interne system for klagebehandling.

11.3 Salg av feriehuset

Hvis du selger eller overfører eierskapet av feriehuset mens denne avtalen fremdeles gjelder, må du sikre at våre juridiske rettigheter respekteres og at den nye eieren overtar denne avtalen uten noen endringer. Du pålegges å informere oss skriftlig om den nye eierens navn og adresse, samt dato for overføringen av feriehuset. Hvis du ikke gjør det, vil det anses som et kontraktsbrudd. Eventuelle tap som følge av dette må kompenseres. En henvisning til denne avtalen skal følge med overføringsdokumentet.

12. PERSONVERN

12.1 Behandlingsansvarlig

Behandlingsansvarlig for personopplysninger vi innehar om deg er Awaze A/S, Virumgårdsvej 27, DK-2830 Virum, Danmark. Alle henvendelser om personvern kan sendes til følgende epostadresse: datainformation@awaze.com

Hvis du vil vite mer om hvordan og hvorfor Awaze behandler dine personopplysninger, kan du se personvernerklæringen vår på nettstedet <https://www.awaze.com/privacy-notice/>.

12.2 Overholdelse av personvernlover

Du skal samarbeide med Awaze om overholdelsen av personvernlovgivningen. Hvis du gir Awaze personopplysninger knyttet til en tredjepart, har du ansvar for å overholde personvernlovgivningen når du gir oss den informasjonen. I forbindelse med utleien av feriehuset vil Awaze gi deg personopplysningene du trenger om leietakerne, for eksempel leietakerens etternavn. Det er din plikt å sørge for at personopplysningene behandles på en sikker måte, herunder ved å beskytte dem mot uautorisert eller ulovlig behandling samt utilsiktet tap, sletting eller skade. Du må også sikre at personopplysningene kun brukes til å gjennomføre en bestilling og kun lagres så lenge det er nødvendig.

13. Andre viktige vilkår

13.1 Atskilt gyldighet

Hver av paragrafene i disse vilkårene gjelder separat. Hvis noen domstol eller relevant myndighet bestemmer at noen av dem er ulovlige, vil ikke dette påvirke de andre paragrafene som fortsatt vil gjelde fullt ut.

13.2 Ingen frafall av krav

Hvis vi utsetter håndhevingen av eller mislykkes med å håndheve noen vilkår i denne avtalen, vil ikke det hindre oss i å håndheve dem på et senere tidspunkt.

13.3 Force Majeure

Vi er ikke ansvarlig for leieforhold ved force majeure, inkludert, men ikke begrenset til, hendelser som naturkatastrofer, tørke, uvanlige værforhold, streik, krig, indre uroligheter, forurensning, epidemi eller pandemi, stengning av grenser, begrensninger innenfor bestemte geografiske områder, reiserestriksjoner, trafikkforhold, karantenetiltak, matmangel, rasjonering, avbrudd i valutatransaksjoner eller nettangrep. Dette gjelder uansett om force majeure-hendelsen kunne vært forutsett da denne avtalen eller en bestilling ble inngått. Videre er vi ikke skyldig betaling for eller ansvarlig for gjennomføring av utleieforhold hvis feriehuset ikke er tilgjengelig på grunn av andre uvanlige/ekstraordinære hendelser eller omstendigheter, for eksempel flom, snø, skogbrann, skred eller lignende, uavhengig av om disse hendelsene eller omstendighetene kunne ha vært forutsett på tidspunktet da avtalen eller bestillingen ble inngått, og selv om disse forholdene ikke kan kategoriseres som en force majeure-hendelse.



13.4 Overdragelse

Revidert: februar 2024

Vi forbeholder oss retten til å overdra, overføre eller delegere våre rettigheter og/eller plikter under denne avtalen, til et annet selskap som er tilknyttet Awaze.

Signatur

Denne avtalen om feriehusformidling må være godtatt av oss, og den kan ikke anses som inngått før du får skriftlig aksept fra oss.

Ved å signere nedenfor, erkjenner du følgende:

- du har lest og forstått denne avtalen
- du har fylt ut faktaarket med all påkrevd informasjon

Denne avtalen kan sies opp i samsvar med vilkårene i den. Skriftlig varsel om oppsigelsen må være mottatt senest 1. juni for å bli gjeldende fra slutten av sesongåret.

Dato: 25-03-2025

Feriehuseiers fulle navn:

Ketil Okkenhaug Jerstad

Feriehuseiers ID/adresse:

Kapelløya

1J

4644

Søgne

Norway

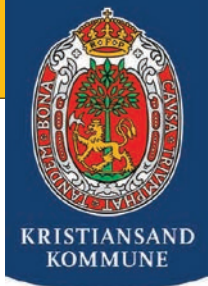
Feriehuseiers signatur:

Signed by:

F21B0C121E02427...

RETURNER DET SIGNERTE DOKUMENTET TIL AWAZE A/S.

+ 47 2199 9000 | huseier@novasol.no



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

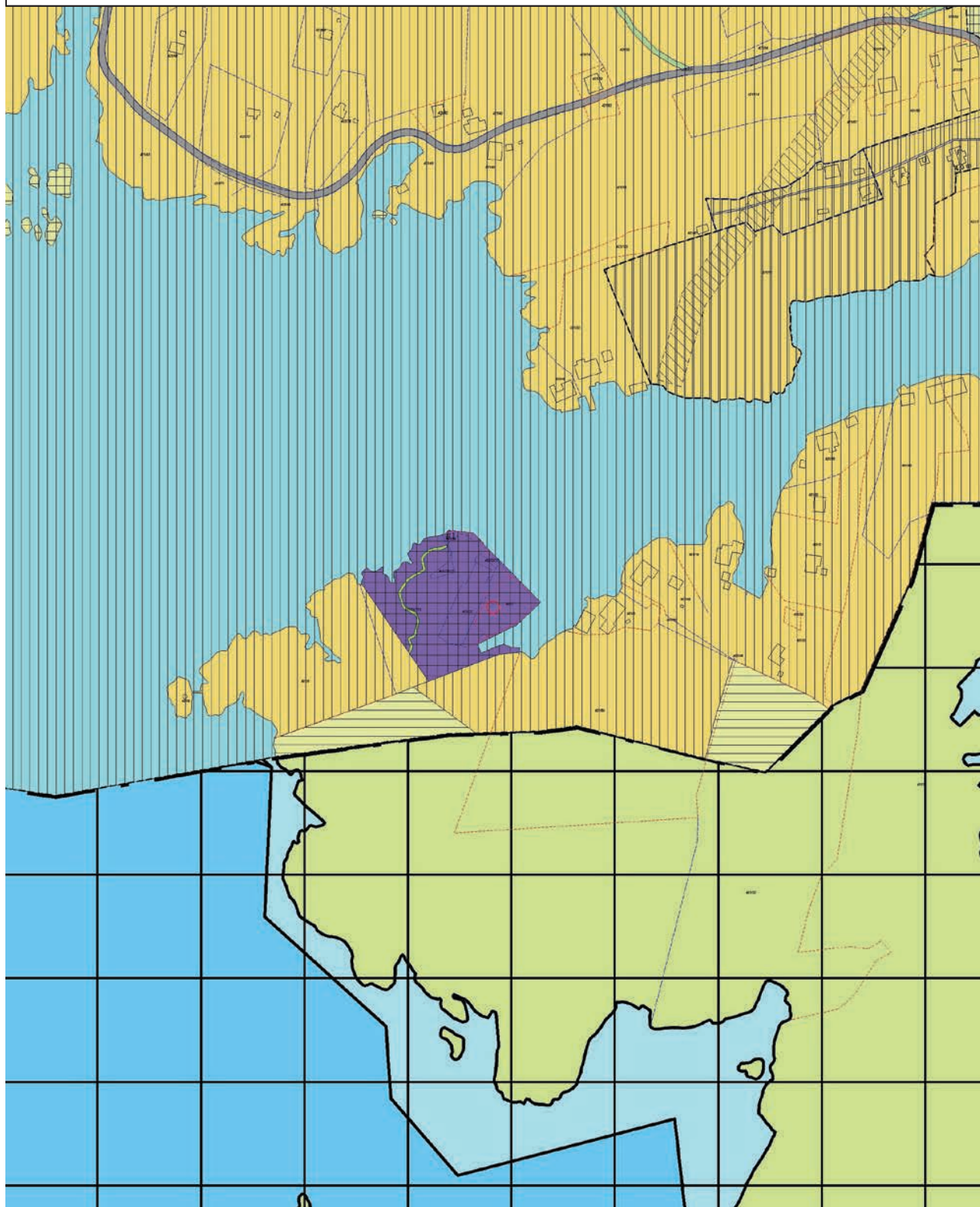
0 25 50 75 100 125 m

Område: Kapelløya 1J

Dato: 25.04.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. – Søgne kommune

Stadfestet av Miljøverndepartementet 23.08.02, revidert av Søgne kommunestyre 27.03.2008, landskapsvernområde Okseøy-Ryvingen er tatt ut av planen og Søgne kommunestyret 22.10.2009, plankrav for noen eiendommer på Skarpøya.

§1 Reguleringsområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grenselinje skal arealene nyttes som vist.

§2 Byggeområde §25.1

a) Fritidsbebyggelse område A og B

For område A og B er tidligere utarbeidet flere bebyggelsesplaner som opprettholdes og samles i henholdsvis en bebyggelsesplan for område A på Skarpøya og ditto for område B på Monsøya, begge datert 08.11.00.

I område A på Skarpøya er godkjent 8 ubebygde tomter. I område B på Monsøya er 7 godkjente ubebygde tomter.

For områdene gjelder:

Gesimshøyde skal ikke overskride 4,00 m fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt hytta og ditto 7,5 m mønehøyde. Takvinkel inntil 45 grader.

Fritidsbebyggelsen kan oppføres med et samlet areal på inntil 100 m² T-BRA (totalt bruksareal) inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. Det samme gjelder for fritidsbebyggelsen på Urholmen og Kvitbjørnsholmen.

Bebyggelsens plassering på de enkelte tomter skal fastsettes etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, slik at inngrep i landskapet blir minst mulig. Fritidsboliger skal gis en god estetisk utforming til passet miljøet i området.

Fritidsboliger anbefales malt i mørke naturtilpassede farger.

For følgende eiendommer:

- GB 20/41, 44
- GB 22/2, 4, 5, 6, 8, 10
- GB 23/122, 256, 633

kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i en bebyggelsesplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor de begrensninger som gjelder for meldingssaker (jfr. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Til grunn for bebyggelsesplanen gjelder følgende:

- Bebyggelse kan tillates inntil 100 m² T-BRA pr. tomt
- Maks 1 boenhet pr. tomt
- Krav til båtplass

b) Næringsformål

Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.

Innenfor regulert område skal det etableres utleieleiligheter og restaurant med tilhørende konferanselokale.

Restaurant skal ha et konferanselokale med kapasitet på 40 personer.

Kurs- og konferanselokalet i 2. etasje kan benyttes til overnatting for korttidsutleie. Lokalet tillates ikke ombygget til leilighet/-er.

Eksisterende sandstrand kan vedlikeholdes

Næringsmessig utleie

Innenfor regulert område inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter. Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Seksjonene på Verftet har 3 mnd egenbruk som eier selv bestemmer og forøvrig 9 mnd utleieplikt.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§3 Off. trafikkområder §25.3

- a) Veien er kommunal fra Krag's brygge og fram til rett syd for eiendommen "Solheim" og øst for Langeviga. (For eiendommen 21/11 (Ertzeid) beliggende på vestsida og i tilknytting til brygga foreligger kommunal bruksrett.)

§ 4 Friområde §25.4

I friområdene skal kunne oppført ilandstigningsmerke i tråd med almen kommunal praksis for offentlig forvaltet eiendom, mindre ilandstigningsbrygge, et rimelig antall fortøyningsbolter, oversiktskart, eventuell annen informasjon tilbaketrukket plassert, og om nødvendig anvisning for båtanløp/bøyer. Alle inngrep skal, så langt som mulig, kunne tilbakeføres til naturområdet slik det ligger i dag. Toalett vurderes oppført i friområdet Springdansen.

§5 Landbruks-, natur og friluftsområder, friluftsmål

Det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

§6 Spesialområder §25.6

6.1 Friluftsområde.

I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.

6.2 Kulturlandskapsområde.

Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området som ivaretar kulturlandskapets mangfold. Kulturminner og eksisterende utomhusanlegg som veier, stier, steinbrygger, steingarder, terrassering, rydningsrøyer, tufter, eldre gjerder, trapper, hageanlegg, karakteristisk vegetasjon o.a. skal bevares. Eksisterende bekkeløp og oppmurte grøfter skal ikke tildekkes.

Bestående fritidsbebyggelse opprettholdes og gis mulighet for utvidelse inntil 100m² T-BRA inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. etter nærmere vurdering.

Tidligere fradelte tomt gnr. 21 bnr. 112 (beliggende rett nord for Melkebakken) kan bebygges med 1 fritidsbolig. Krav til bebyggelse som angitt i reg. bestemmelsenes § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.

6.3 Antikvarisk spesialområde for bevaring av bebyggelse og landskap.

Formålet med dette spesialområdet er å bevare den arkitektoniske- og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen, med landskapet rundt. Det kan bare unntaksvis tillates nye bygg, da som tiltetting eventuelt mindre utvidelse av bestående bygningsmasse hvor dette er rimelig. Øvrig tilliggende kultur- og naturlandskap skal ikke kunne bebygges.

- a) Den bestående bevaringsverdige bebyggelsen i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningen fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør tilsvarende det tidligere (opprinnelige).

Bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, vindusinndeling, detaljering, materialbruk, farger oa. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tradisjon.

- b) Tilbygg, påbygg og underbygg kan godkjennes når disse etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til eksisterende bebyggelse.

Ved på- og tilbygging skal det påsees at bygningens karakter mht. målestokk, form, materialer, detaljer, farge og lignende blir opprettholdt eller ført tilbake i samsvar med tidligere (opprinnelig) utseende.

- c) Kommunen skal stille krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan med følgende innarbeid som forutsetning for utbygging:

Nybygg skal tilpasses landskapet og terrenget; og må ikke ligge eksponert til.

Nye bygg/bryggeanlegg kan tillates dersom disse kan tilpasses bygningsmiljøet og gis en utforming og karakter som kompletterer og harmoniserer med stedets særpreg og karakter. Dette innebærer krav til volum, form og fargesetting.

d) Nye utomhusanlegg og terrengbearbeidelse skal i utforming og materialvalg tilpasses det stedlige miljøet.

Større terrengendringer tillates ikke.

Ingen innretninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk over privat eiendom. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel/gangtrafikk tillates ikke.

Som grunnlag for kommunens vurdering kan det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen v/Fylkeskonservator.

e) I det området som er foreslått som landskapsvernområde tillates det ikke ny bebyggelse og tilbygg før spørsmålet om framtidig landskapsvernområde er endelig avgjort.

6.4 Bevaring i sjø

Det skal ikke gjøres inngrep i eller på sjøbunnen innenfor området avsatt til dette formål før det foreligger godkjenning fra Norsk Sjøfartsmuseum.

6.5 Automatisk fredete kulturminner

I spesialområde bevaring mrk. R på reguleringskartet er steinalderboplasser, diabasbrudd og gravhauger fra bronse - og jernalder. Fornminnene og sikringssoner rundt disse er automatisk fredet ved lov om kulturminner. Tiltak som berører disse områdene må forelegges fylkeskommunen v/fylkeskonservatoren til uttalelse.

§7.0 Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende fritidshus i planområdet kan tillates omdisponert til boligformål.

b) Kraft- og telefonlinjer skal ved nymontering og ved fornyelse mest mulig legges som jordkabel.

c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt byggevedtektene for Søgne kommune.

d) Dispensasjon fra planen kan bare gis der det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens §7.

§8.0 Bestemmelsesområdet

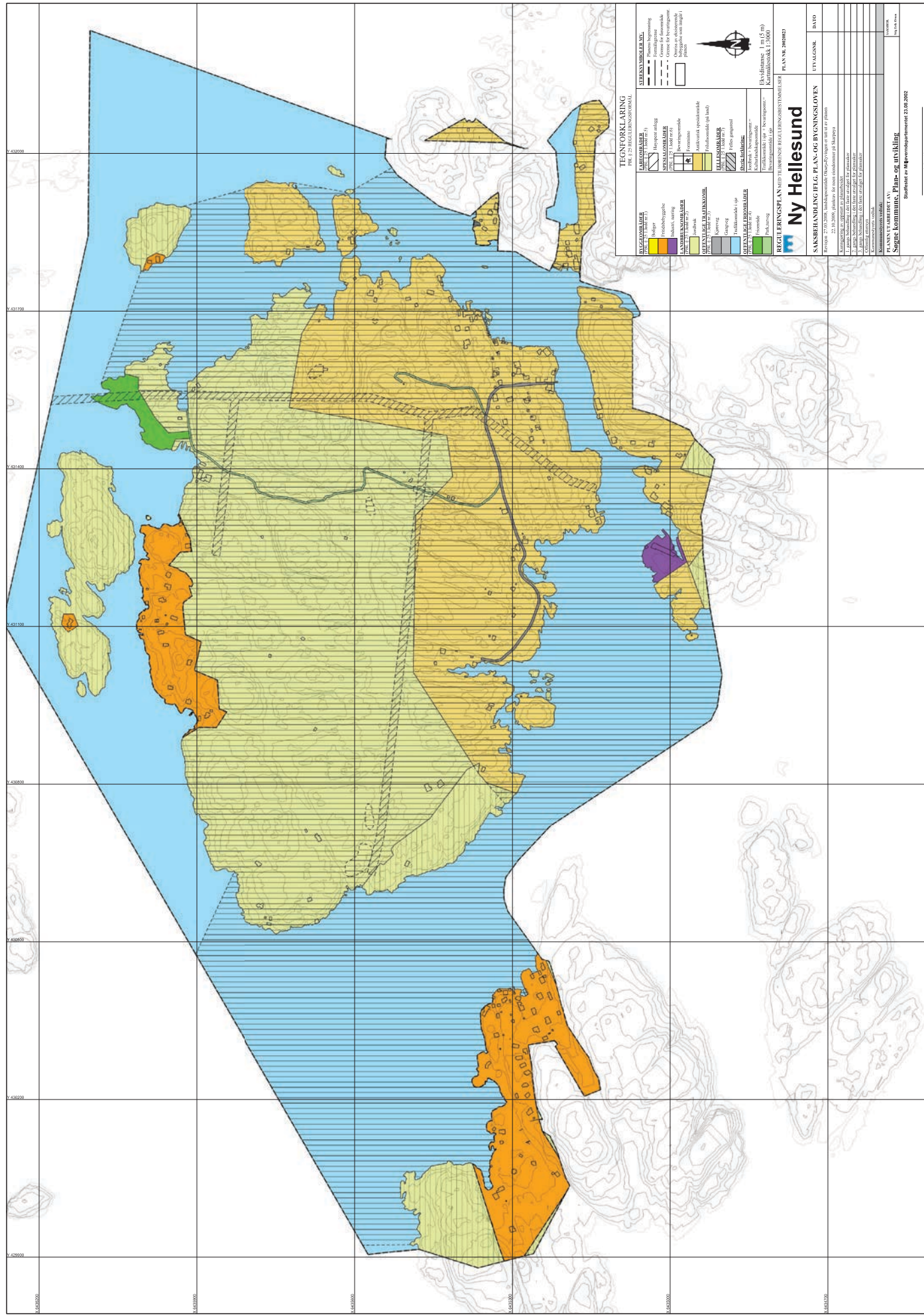
1 Området skal være åpen for fri ferdsel for allmenheten.

Vedtatt av Søgne kommunestyre den 22.10.2009.

.....
Solveig Kjelland Larsen
Ordfører

Revidert 20.07.07, 08.04.09 SEØ, rev. 15.08.23, rev 02.04.24

Endring av § 2b og ny paragraf, §8.0 Bestemmelsesområdet, godkjent av Bystyret 20.03.2024 i sak 34/24.





SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021013397
Saksbehandler Marit Svaland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.11.2023	9/23
2 Bystyret	22.11.2023	80/23
3 Areal- og miljøutvalget	08.02.2024	24/24
4 Bystyret	20.03.2024	34/24

20020823E1 DETALJREGULERING, NY-HELLESUND - ENDRING AV PLAN - SLUTTBEHANDLING

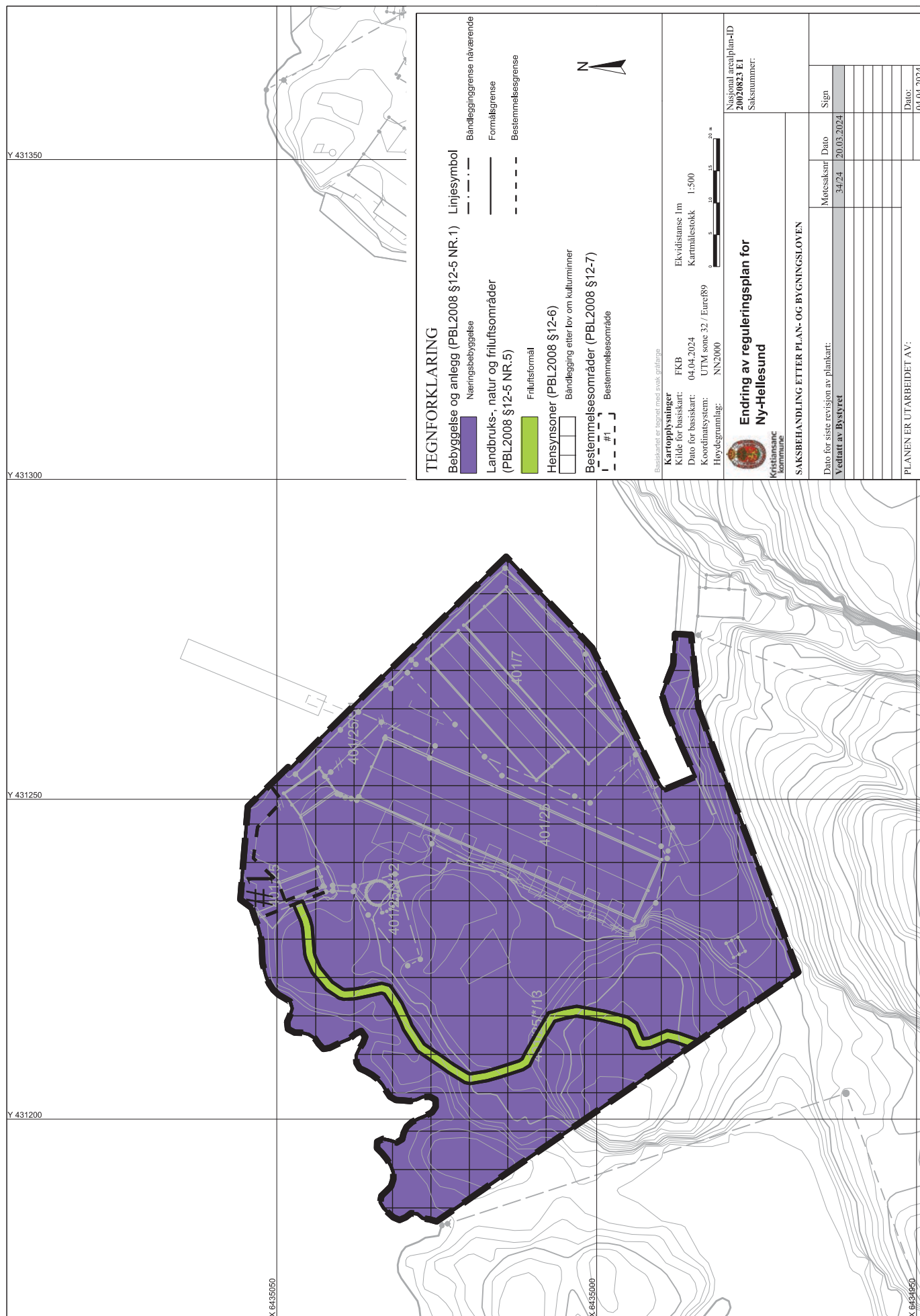
BYSTYRET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 20.03.2024 SAK 34/24

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar endring av detaljregulering for Ny-Hellesund med plankart sist datert 15.08.23 og bestemmelser sist datert 15.08.23 med **følgende endringer:**
 - a) Plankartet endres slik at hele området reguleres til **næringsformål** med unntak av kyststien som går gjennom området, som reguleres til friluftsområde med en bredde på 1,5 m.
 - b) Bystyret vedtar følgende tillegg til bestemmelsenes §2 b)
Næringsformål: Kurs- og konferanselokalet i 2. etasje kan benyttes til overnatting for korttidsutleie. Lokalet tillates ikke ombygget til leilighet/-er.
 - c) Bestemmelsene §2 b) Næringsformål endres fra "Restaurant med tilhørende konferanselokale skal ha et samlet areal på 180 kvm. Dette arealet tillates ikke omdefinert til andre formål" til "Restauranten skal ha et konferanselokale med kapasitet på 40 personer.
 - d) Bestemmelsene §2 b) om **næringsmessig** utleie endres til: Seksjonene på Verftet har 3 mnd egenbruk som eier selv bestemmer og forøvrig 9 mnd utleieplikt. Administrasjonens forslag om utleieplikt i 2 mnd i perioden juni til august bortfaller.

(Enst.)

21.03.2024



Reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. – Søgne kommune

Stadfestet av Miljøverndepartementet 23.08.02, revidert av Søgne kommunestyre 27.03.2008, landskapsvernområde Okseøy-Ryvingen er tatt ut av planen og Søgne kommunestyret 22.10.2009, plankrav for noen eiendommer på Skarpøya.

§1 Reguleringsområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grenselinje skal arealene nyttes som vist.

§2 Byggeområde §25.1

a) Fritidsbebyggelse område A og B

For område A og B er tidligere utarbeidet flere bebyggelsesplaner som opprettholdes og samles i henholdsvis en bebyggelsesplan for område A på Skarpøya og ditto for område B på Monsøya, begge datert 08.11.00.

I område A på Skarpøya er godkjent 8 ubebygde tomter. I område B på Monsøya er 7 godkjente ubebygde tomter.

For områdene gjelder:

Gesimshøyde skal ikke overskride 4,00 m fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt hytta og ditto 7,5 m mønehøyde. Takvinkel inntil 45 grader.

Fritidsbebyggelsen kan oppføres med et samlet areal på inntil 100 m² T-BRA (totalt bruksareal) inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. Det samme gjelder for fritidsbebyggelsen på Urholmen og Kvitbjørnsholmen.

Bebyggelsens plassering på de enkelte tomter skal fastsettes etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, slik at inngrep i landskapet blir minst mulig. Fritidsboliger skal gis en god estetisk utforming til passet miljøet i området.

Fritidsboliger anbefales malt i mørke naturtilpassede farger.

For følgende eiendommer:

- GB 20/41, 44
- GB 22/2, 4, 5, 6, 8, 10
- GB 23/122, 256, 633

kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i en bebyggelsesplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor de begrensninger som gjelder for meldingssaker (jfr. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Til grunn for bebyggelsesplanen gjelder følgende:

- Bebyggelse kan tillates inntil 100 m² T-BRA pr. tomt
- Maks 1 boenhet pr. tomt
- Krav til båtplass

b) Næringsformål

Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.

Innenfor regulert område skal det etableres utleieleiligheter og restaurant med tilhørende konferanselokale.

Restaurant skal ha et konferanselokale med kapasitet på 40 personer.

Kurs- og konferanselokalet i 2. etasje kan benyttes til overnatting for korttidsutleie. Lokalet tillates ikke ombygget til leilighet/-er.

Eksisterende sandstrand kan vedlikeholdes

Næringsmessig utleie

Innenfor regulert område inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter. Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Seksjonene på Verftet har 3 mnd egenbruk som eier selv bestemmer og forøvrig 9 mnd utleieplikt.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§3 Off. trafikkområder §25.3

- a) Veien er kommunal fra Krag's brygge og fram til rett syd for eiendommen "Solheim" og øst for Langeviga. (For eiendommen 21/11 (Ertzeid) beliggende på vestsida og i tilknytting til brygga foreligger kommunal bruksrett.)

§ 4 Friområde §25.4

I friområdene skal kunne oppført ilandstigningsmerke i tråd med almen kommunal praksis for offentlig forvaltet eiendom, mindre ilandstigningsbrygge, et rimelig antall fortøyningsbolter, oversiktskart, eventuell annen informasjon tilbaketrukket plassert, og om nødvendig anvisning for båtanløp/bøyer. Alle inngrep skal, så langt som mulig, kunne tilbakeføres til naturområdet slik det ligger i dag. Toalett vurderes oppført i friområdet Springdansen.

§5 Landbruks-, natur og friluftsområder, friluftsmål

Det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

§6 Spesialområder §25.6

6.1 Friluftsområde.

I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.

6.2 Kulturlandskapsområde.

Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området som ivaretar kulturlandskapets mangfold. Kulturminner og eksisterende utomhusanlegg som veier, stier, steinbrygger, steingarder, terrassering, rydningsrøyer, tufter, eldre gjerder, trapper, hageanlegg, karakteristisk vegetasjon o.a. skal bevares. Eksisterende bekkeløp og oppmurte grøfter skal ikke tildekkes.

Bestående fritidsbebyggelse opprettholdes og gis mulighet for utvidelse inntil 100m² T-BRA inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. etter nærmere vurdering.

Tidligere fradelte tomt gnr. 21 bnr. 112 (beliggende rett nord for Melkebakken) kan bebygges med 1 fritidsbolig. Krav til bebyggelse som angitt i reg. bestemmelsenes § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.

6.3 Antikvarisk spesialområde for bevaring av bebyggelse og landskap.

Formålet med dette spesialområdet er å bevare den arkitektoniske- og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen, med landskapet rundt. Det kan bare unntaksvis tillates nye bygg, da som tiltetting eventuelt mindre utvidelse av bestående bygningsmasse hvor dette er rimelig. Øvrig tilliggende kultur- og naturlandskap skal ikke kunne bebygges.

- a) Den bestående bevaringsverdige bebyggelsen i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningen fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør tilsvarende det tidligere (opprinnelige).

Bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, vindusinndeling, detaljering, materialbruk, farger oa. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tradisjon.

- b) Tilbygg, påbygg og underbygg kan godkjennes når disse etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til eksisterende bebyggelse.

Ved på- og tilbygging skal det påsees at bygningens karakter mht. målestokk, form, materialer, detaljer, farge og lignende blir opprettholdt eller ført tilbake i samsvar med tidligere (opprinnelig) utseende.

- c) Kommunen skal stille krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan med følgende innarbeid som forutsetning for utbygging:

Nybygg skal tilpasses landskapet og terrenget; og må ikke ligge eksponert til.

Nye bygg/bryggeanlegg kan tillates dersom disse kan tilpasses bygningsmiljøet og gis en utforming og karakter som kompletterer og harmoniserer med stedets særpreg og karakter. Dette innebærer krav til volum, form og fargesetting.

d) Nye utomhusanlegg og terrengbearbeidelse skal i utforming og materialvalg tilpasses det stedlige miljøet.

Større terrengendringer tillates ikke.

Ingen innretninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk over privat eiendom. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel/gangtrafikk tillates ikke.

Som grunnlag for kommunens vurdering kan det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen v/Fylkeskonservator.

e) I det området som er foreslått som landskapsvernområde tillates det ikke ny bebyggelse og tilbygg før spørsmålet om framtidig landskapsvernområde er endelig avgjort.

6.4 Bevaring i sjø

Det skal ikke gjøres inngrep i eller på sjøbunnen innenfor området avsatt til dette formål før det foreligger godkjenning fra Norsk Sjøfartsmuseum.

6.5 Automatisk fredete kulturminner

I spesialområde bevaring mrk. R på reguleringskartet er steinalderboplasser, diabasbrudd og gravhauger fra bronse - og jernalder. Fornminnene og sikringssoner rundt disse er automatisk fredet ved lov om kulturminner. Tiltak som berører disse områdene må forelegges fylkeskommunen v/fylkeskonservatoren til uttalelse.

§7.0 Fellesbestemmelser.

a) Eksisterende fritidshus i planområdet kan tillates omdisponert til boligformål.

b) Kraft- og telefonlinjer skal ved nymontering og ved fornyelse mest mulig legges som jordkabel.

c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt byggevedtektene for Søgne kommune.

d) Dispensasjon fra planen kan bare gis der det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens §7.

§8.0 Bestemmelsesområdet

1 Området skal være åpen for fri ferdsel for allmenheten.

Vedtatt av Søgne kommunestyre den 22.10.2009.

.....
Solveig Kjelland Larsen
Ordfører

Revidert 20.07.07, 08.04.09 SEØ, rev. 15.08.23, rev 02.04.24

Endring av § 2b og ny paragraf, §8.0 Bestemmelsesområdet, godkjent av Bystyret 20.03.2024 i sak 34/24.

NY-HELLESUND – ENDRING AV REGULERINGSPLAN

PLAN ID 20020823 – E1

PLANBESKRIVELSE – 15.08.2023
REVIDERT ETTER VEDTAK I BYSTYRET 4.04.2024



INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
1.1.	Hensikt med planarbeidet	3
1.2.	Krav om konsekvensutredning	3
2.	Planområdet	3
2.1.	Planavgrensning	3
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
3.	Rammer og premisser	6
3.1.	Kommuneplan	6
3.2.	Reguleringsplaner	7
3.3.	Forskrift om fredning	7
3.4.	Strandsonen	7
4.	Planforslaget	8
4.1.	Hovedgrep	8
4.2.	Beskrivelse av endringer	8
4.3.	Arealbruk	11
4.4.	Grønnstruktur	11
4.5.	Barn og unges interesser	11
4.6.	Universell utforming	11
4.7.	Kulturminner	11
4.8.	Næringsinteresser	11
4.9.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
4.10.	Naturmangfold	11
4.11.	Landbruk	11
4.12.	Luftkvalitet	11
4.13.	Lyd og støy	11
4.14.	Forurensning	11
4.15.	Energiforbruk	12
4.16.	Miljøkonsekvenser	12
4.17.	Folkehelse	12
5.	Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	12
6.	Planprosess og medvirkning	12
6.1.	Varsel om oppstart av planarbeid	12
6.2.	Medvirkning	15
7.	Kommunens vurdering av planforslaget	15
8.	Vedlegg	16

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Dispensasjonssøknad for bruksendring av konferanselokale til leilighet ble godkjent av kommunen d. 30.04.20. Vedtaket ble påklaget og opphevet av Statsforvalteren i brev datert 04.11.20. Spørsmålet vedrørende bruksendring ble tatt opp under eventuelt i by- og stedsutviklingsutvalgsmøte 22.10.20:

«By- og stedsutviklingsutvalget ber administrasjonen fremme en endring av reguleringsplan for Kapelløya 1H slik at areal for bevertning og det offentliges tilgang til brygger sikres i plan og bestemmelser».

Kristiansand kommune ved Plan og bygg følger opp By- og stedsutviklingsutvalgets føringer gjennom forslag til endring av reguleringsplan for Ny-Hellesund.

1.1. Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planendringen er å sikre næringsdriften på Kapelløya ved å forankre arealbruken for konferanselokale, restaurantdrift og utleieenheter. I tillegg skal allmenhetens tilgang til brygge sikres.

1.2. Krav om konsekvensutredning

Reguleringsendringen utløser ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning §§6 og 8, da endringen i sin helhet er en utvidet formalisering av eksisterende forhold for å opprettholde hensikten med området som ligger i gjeldende reguleringsplan for Ny Hellesund.

2. PLANOMRÅDET

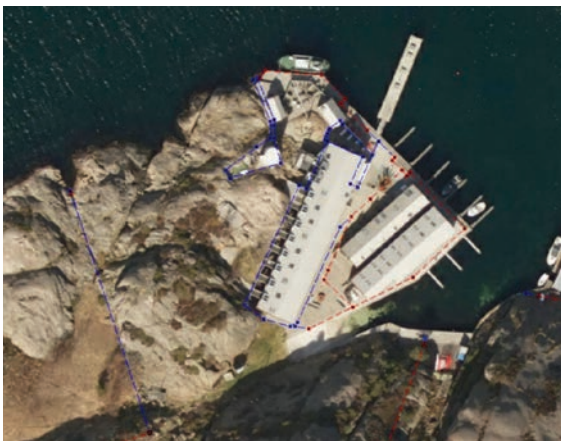
Ny-Hellesund ligger i Søgne skjærgården og er en av de best bevarte uthavnene i Norge. Øygruppen består av tre øyer; Helgøya, Kapelløya og Monsøya. Planområdet omfatter areal på Kapelløya.

2.1. Planavgrensning

Arealet utgjør 4,5 daa. Planområdet er regulert til «industri/næring».

Grunneierforhold

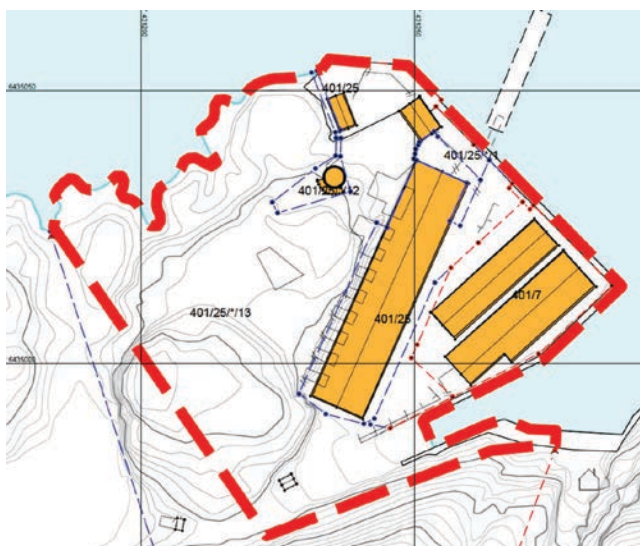
Planområdet er privateid og omfatter gbnr. 401/25 og 401/7. Disse er seksjonert.



Figur 1 - Eiendomsgrenser

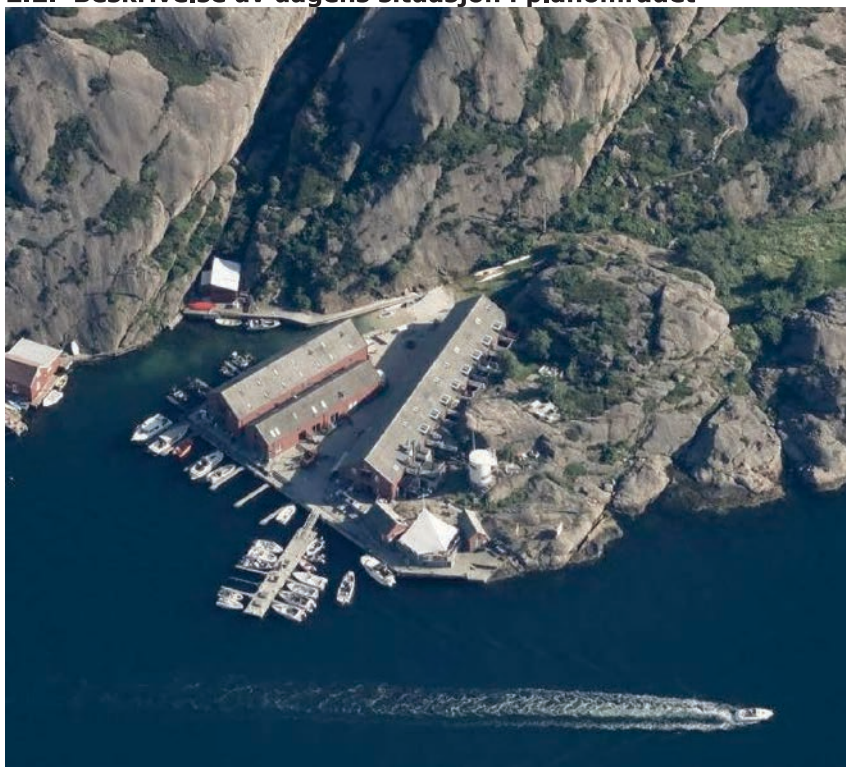


Figur 2 - Planområdet (vist med rød sirkel) sett i kontekst.



Figur 3 - Planområdet (merket i rødt) med flyfoto som bakgrunn.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet



Figur 4 – Planområdet sett fra innseilingen i nord

På Kapelløya lå det tidligere et skipsverft. Den gamle industrivirksomheten er i dag revet med unntak av den 50m³ store tanken for solarolje. Kunstneren Per Fronth har stått for ombygningen av tanken til en leilighet. Derutover ligger det tre bygninger, samt et par mindre bygninger, alle en del av det som kalles Verftet og som er fellesbetegnelsen på virksomheten som er der i dag. Bygningene er plassert på bryggekannten, med lange smale bygningskropper. To av bygningene ligger parallelt, mens den tredje ligger asymmetrisk og tilbaketrukket fra de andre, noe som åpner opp et parti mellom bygningene som fungerer som et tun. Bygningene er i tre, malt røde og har saltak. Kortsiden på bygningene vender ut mot sundet og gir en silhuett som tilpasser seg godt det eldre bygningsmiljøet som finnes i Ny-Hellesund. Bygningene rommer til sammen 19 leiligheter, et konferanselokale og et restaurantlokale.

Eksisterende bebyggelse skal i henhold til gjeldende reguleringsplan benyttes til industri-/næringsformål. For å kunne betraktes som næring er det krav om at leilighetene skal leies ut 9 måneder i året. I dag skjer utleien gjennom et utleieselskap som drifter utleievirksomheten på vegne av eierne. I dag får eierne selv velge de tre månedene de ønsker å ha leilighetene til disposisjon.

Langs planområdet i nord er det etablert brygge til fortøyning av båter i tilknytning til drift av virksomheten, rutebåt og gjestebrygger. I forkant av bryggene er det etablert en betongforsterkning, samt en lavere anløpsbrygge i tre. For å forenkle fortøyningen for båter er det etablert utriggere mellom båtplassene. For gjester til restaurant- og konferansevirksomheten er det etablert en flytebrygge. Mot nordvest er det etablert en betongbrygge for anløp av rutebåt og større fartøyer. I tilknytning til denne er det et mindre toalettanlegg som kan benyttes av besøkende til øya, og som supplement til restaurantvirksomheten. I øst er det etablert en liten sandstrand.

Kapelløya er et populært turområde. Det er etablert en ca. 800 meter lang kyststi som binder sammen Verftet, hvor rutebåten legger til, og friarealene i Olavsundet hvor det er etablert grillplasser, jorder, teltplasser og sandstrand. I Olavsundet er det mulig for allmenheten å legge til med egen båt.



Figur 5 - Grønn linje viser tursti på Kapelløya

3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Kommuneplan



Figur 6 - Planområdet (merket i rødt) med gjeldende reguleringsplan som bakgrunn.

I kommuneplanens arealdel, kommuneplan for Søgne 2018-2030, er planområdet avsatt til «Næringsvirksomhet».

Diagonal skravur viser hensynssone «bevaring kulturmiljø».

Vertikal skravur viser hensynssone «båndlegging etter lov om kulturminne».

Horisontal skravur viser «båndlegging etter lov om naturvern».



Figur 7 - Planområdet (merket i rødt) med gjeldende reguleringsplan som bakgrunn

3.2. Reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til «industri/næring». Det gamle skipsverftet er vist som «bebyggelse som inngår i plan». Vertikal skraver viser «bevaring av bygninger og anlegg».

I gjeldende bestemmelser § 2, b) står det følgende:

«Næringsformål - Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.»

3.3. Forskrift om fredning

Planområdet er omfattet av forskrift om fredning av Ny-Hellesund kulturmiljø, Søgne kommune, Vest-Agder. Formålet med fredningen er å ta vare på en uthavn på Agderkysten som kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner.

Dette betyr at særlige fredningsbestemmelser gjelder for planområdet og det er spesifisert hvilke tiltak som er forbudt i det fredete området. Tiltak må godkjennes av fylkeskommunen.



Figur 8 - Blå strek viser området som er omfattet av fredning

3.4. Strandsonen

Planområdet ligger i strandsonen innenfor 100-meters beltet. Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det byggeforbud innenfor 100-meters beltet i strandsonen. Selv

om det er et generelt forbud mot bygging i strandsonen, foreligger det muligheter for å søke dispensasjon for å gjøre tiltak.

4. PLANFORSLAGET

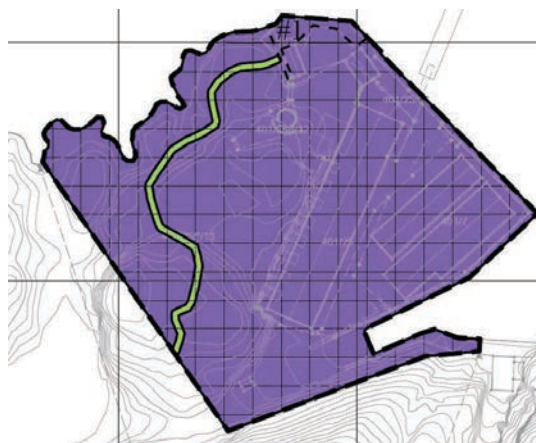
4.1. Hovedgrep

Hovedformålet med planendringen er å tydeliggjøre og sikre intensjonene for planområdet. Målsettingen er å sikre grunnlaget for næringsvirksomhet, sikre allmennhetens tilgang og unngå en privatisering av området på Kapelløya. Dette innebærer å tydeligere forankre arealbruken for bebyggelsen og tilgang til brygge langs sjø.

Planområdet er allerede regulert. Endringene det legges opp til i denne prosessen vil derfor være en endring/supplering i gjeldende bestemmelsene samt justeringer i gjeldende plankart.



Figur 9 - Gjeldende plankart

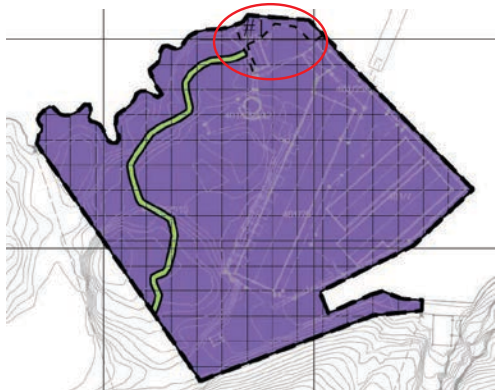


Figur 10 - Nytt plankart

4.2. Beskrivelse av endringer

Tilgang til brygger

For å sikre allmenhetens tilgang til brygga hvor rutebåten legger til er det lagt inn bestemmelsesområde # 1 med tilhørende bestemmelser om at området skal være åpent for fri ferdsel for allmenheten.



Figur 11 - Bestemmelsesområde vist med rød linje

Det åpnes ikke opp for at eksisterende båtplasser kan benyttes av allmenheten. Restaurantgjester kan benytte gjestebrygga. Besøkende til Kapelløya kan legge til i Olavsundet.

Planendringen tar ikke med areal i sjø. Eksisterende båtplasser er godkjent og vil ikke bli berørt av endringen.

Næringsmessig utleie

Leilighetene inngår i et felles konsept for Verftet og er, sammen med eiendommen, regulert til næringsvirksomhet.

Restaurantdriften, konferanselokale og utleieenheterne er gjensidig avhengige av hverandre for å opprettholde næringsvirksomheten på Kapelløya. Faller det ene fra, vil potensielt grunnlaget for videreføring av driften ikke lengere være til stede. Sekundært kan dette resultere i en utøvd praksis med dispensasjonssøknader for å gjøre utleieenheterne om til helprivate ferieboliger. Dette kan føre til en privatisering av området.

Kommunal- og moderniseringsdepartement som har ansvar for plan- og bygningsloven, har bl.a. i uttalelse av 14.06.2016 lagt til grunn følgende:

Ut fra det som er lagt til grunn må det være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året. Det innebærer at dersom det er privat eie, må enheten stilles til disposisjon for felles utleie størstedelen av året. Videre må det skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten. Private utleieordninger der hver enkelt hytte leies ut separat vil ikke være tilfredsstillende. Ut over dette er det vanskelig å utlede spesielle krav; som nevnt vil dette måtte vurderes konkret. Felles utleie er nødvendig for å kunne sikre at det faktisk skjer utleie, og dessuten er det nødvendig for å ha mulighet til kontrollere bruken. Når det gjelder kravet om fellesdrift, antar departementet at det vil være i strid med reguleringsformålet dersom det overlates til hver enkelt grunneier å benytte Finn.no og lignende. Departementet legger til grunn at det må være en felles ordning.

Intensjonen bak kravet til felles utleie er å sikre at det faktisk skjer utleie. Derfor er eierne av leilighetene, herunder også utleier, forpliktet til å stille de enkelte leilighetene til disposisjon for utleie igjennom et driftsselskap i minimum 9 måneder av året. Resterende del av året, 3 måneder, har kjøper rett til å disponere leiligheten. I dag kan eier selv velge når de ønsker å disponere de 3 månedene. Planforslaget foreslår at dette grepet videreføres. Bakgrunnen for å ikke konkretisere utleieperioden er at det er et vanskelig krav å overse/utlede, samt at grunnlaget for drift av næringsvirksomheten anses å være godt nok, også i høysesongen, slik det er med dagens løsning.

For å tydeliggjøre at utleie av leilighetene skal skje gjennom et felles driftsselskap, den primære bruken skal være knyttet til næring og at tre av månedene kan disponeres av eier er det foreslått følgende tilleggsbestemmelse:

Næringsmessig utleie

Innenfor regulert område inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Seksjonene på Verftet har 3 mnd egenbruk som eier selv bestemmer og forøvrig 9 mnd utleieplikt.*
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.*
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.*

Konferanse- og restaurantlokale

I dag er det etablert restaurant med tilhørende konferanselokale. For å sikre at næringsdriften med bevertning på Verftet kan opprettholdes, er det tilføyd i bestemmelsenes §2, b:

Innenfor regulert område skal det etableres utleieleiligheter og restaurant med tilhørende konferanselokale.

Restaurant skal ha et konferanselokale med kapasitet på 40 personer.

Kurs- og konferanselokalet i 2. etasje kan benyttes til overnatting for korttidsutleie. Lokalet tillates ikke ombygget til leilighet/-er.

Bebyggelse

I gjeldende plankart er det gamle skipsverftet vist med linje «bebyggelse som inngår i plan». Den forhenværende bebyggelse er i dag revet og det er bygget opp ny bygning i samme stil og proporsjoner. I forslag til plankart er linjen derfor fjernet. Plan og bygg anser dette for å være en teknisk justering.

Justering av arealformål

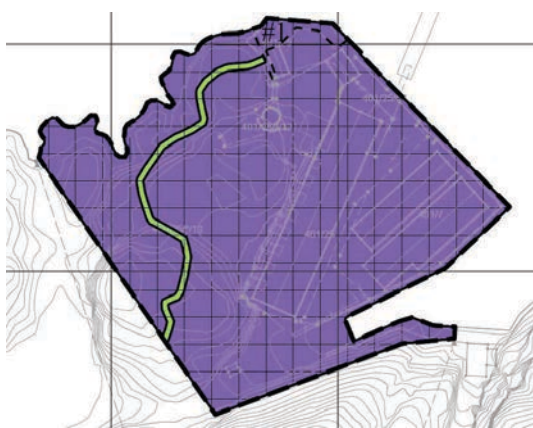
- Næringsformål

I gjeldende plankart er planområdet regulert til «næring/industri». Innregulering av industri er sannsynligvis blitt videreført da det tidligere lå et skipsverft på Kapelløya. For å tydeliggjøre intensjonene for bruken av området, er arealformålet endret til rent næringsformål. Kommunen mener det er lite trolig at det er ønske om å etablere ny industri på øya.

Oppført brygge/bryggekant langs sjø er ikke innregulert i gjeldende plankart. Brygge er et nødvendig element av hensyn til båttrafikk og sjøveis bruk av området, blant annet til rutebåt, drift av næringsvirksomheten og gjestebrygger. I forslag til plankart er arealformålet «næring» tilpasset slik det omfatter eksisterende brygge/bryggekant. Arealet hvor den tidligere slippen lå er også tatt med. Plan og bygg anser dette for å være en teknisk justering i tråd med dagens situasjon og byggetillatelsene som er gitt.

I bukta i sørøst er det etablert en liten sandstrand. I gjeldende plan er arealet regulert til «trafikkområde i sjø og vassdrag». Plan og bygg mener dette gir et misvisende bilde av tiltenkt bruk av området og opparbeidet tiltak, da arealet benyttes til bading, utsetting av kajakk og lignende. I forslag til plankart er arealet derfor omregulert til næringsformål. Det er tilføyd i bestemmelsene at eksisterende sandstrand kan vedlikeholdes.

- LNF, friluftsmål



Figur 12 - Den grønne stien er i gjeldende plan regulert til «næring/industri»

Fra anløp rutebåten går det en kyststi som binder sammen Verftet og friarealene i Olavsundet. For å tydeliggjøre intensjonen med bruken av området som friluftsområde er det foreslått å endre deler av området som er regulert «næring/industri» i gjeldende plan til «LNF, friluftsmål». Herunder er kyststien, med en bredde på 1,5 m, regulert inn som friluftsmål.

Gjeldende bestemmelse: «§ 5.1 Friluftsområde: I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.» vil gjøre seg gjeldende for arealene som omreguleres. I tillegg er det tilføyd at det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

Areal i sjø

Areal i sjø er ikke tatt med i planendringen. Sjøarealene er regulert til «trafikkområde i sjø og vassdrag». Selv om areal er i sjø ikke er tatt med i planendringen er det viktig å påpeke at bruk av brygger og tilstøtende sjøarealer er helt nødvendig for å sikre grunnlaget for næringsvirksomhetens drift, blant annet til fortøyning av båter i tilknytning til drift av anlegget, rutebåt, gjestebrygger, mv. I tillegg er det behov for brygge i forbindelse med varelevering og søppelhåndtering. Eksisterende brygger er godkjent som del av byggetillatelsen for Verftet fra 30.06.2011.

4.3. Arealbruk

Arealformålet er tilpasset dagens situasjon ift. opparbeidede og godkjente tiltak. Det medfører at planområdet er utvidet 4,5 da til 5,1 da.

4.4. Grønnstruktur

Kapelløya er et populært turområde for allmenheten. Endringen vil sikre allmenhetens tilgang til dampskipsbrygga hvor rutebåten legger til. Kyststien binder sammen Verftet og friarealene i Olavsundet.

4.5. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil ikke bli påvirket av planendringen. Det er positivt at planendringen sikrer allmenhetens tilgang, herunder barn og unge.

4.6. Universell utforming

Universell utforming vil ikke bli påvirket av planendringen. Kravene vil bli ivaretatt av Byggeteknisk forskrift.

4.7. Kulturminner

Kulturmiljøet i Ny-Hellesund er fredet, da miljøet er typisk for uthavnene langs sørlandskysten mellom 1650 og 1880. Kulturminner vil ikke bli påvirket av planendringen. I forslag til plankart er lagt inn hensynssone «Båndlegging etter lov om kulturminner». Tiltak må skje i samråd med Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservator.

4.8. Næringsinteresser

Intensjonen med planendringen er å ivareta eksisterende næringsdrift. Planendringen viderefører arealformålet for næring, men industriformålet er ikke foreslått videreført, da det er lite trolig med ny industrivirksomhet på Kapelløya.

4.9. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planendringen legger opp til å sikre grunnlaget for næringsvirksomhet samt sikre allmennhetens tilgang til brygger. Plan og bygg mener derfor risiko og sårbarhet i planområdet blir forandret/ påvirket.

4.10. Naturmangfold

Planendringen påvirker ikke naturmangfoldet i området. Forholdet til §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

4.11. Landbruk

Arealene er i gjeldende plan regulert til «næring/industri. Landbrukshensyn vil ikke bli berørt av planendringen.

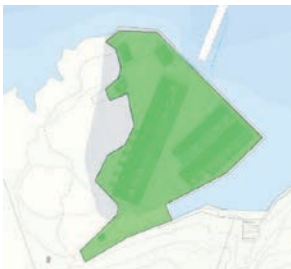
4.12. Luftkvalitet

Planendringen er vurdert opp mot T-1520, og berører ikke hensyn som skal ivaretas av retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging, da planendringen legger til rette for innregulering av eksisterende forhold.

4.13. Lyd og støy

Planendringen er vurdert opp mot T-1442, og berører ikke hensyn som skal ivaretas av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, da planendringen legger til rette for innregulering av eksisterende forhold.

4.14. Forurensning



Området er kartlagt og viser påvirkningsgrad «1 - Lite/ikke forurensat».

Figur 13 - Kilde: Temakart, Kristiansand kommune

4.15. Energiforbruk

Intensjonen med planendringen er å sikre eksisterende forhold. Energiforbruk er derfor i denne omgangen ikke et tema for planendringen.

4.16. Miljøkonsekvenser

Intensjonen med endringen er å sikre eksisterende forhold og vil ikke ha noen endret konsekvenser for miljø.

4.17. Folkehelse

Forslag til endring tydeliggjør og sikrer allmenhetens tilgang til Kapelløya og turområdet på Kapelløya. Å ha tilgang til gode turområder er et positivt tiltak som kan bidra til å fremme folkehelse.

5. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Intensjonen med planendringen er å sikre eksisterende næringsdrift og det offentliges tilgang til brygger. Planendringen vil ikke utløse rekkefølgekrav eller få noen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1. Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble utsendt varsel om oppstart 23.08.21 med frist for innspill 17.09.21.

Oppsummering av innkomne merknader med plan og byggs kommentarer:

Statsforvalteren i Agder, brev datert 23.08.2021

Statsforvalteren er enige i endringen om å sikre grunnlaget for næringsvirksomheten og allmennhetens tilgang og slik unngå en privatisering av området.

Plan og byggs kommentar
Ok.

Agder Fylkeskommune, brev datert 31.08.21

Agder Fylkeskommune har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Plan og byggs kommentar
Ok.

Christianssands Byselskab, brev datert 25.08.2021

- Gjeldende reguleringsformål «industri/næring» gir ingen føring for type næring. Planendringen synes derfor meget fornuftig.
- Planområdet inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi som er fredet av Staten. Ny-Hellesund er ett av 12 slike kulturmiljø i Norge. Fredningene forvaltes av Riksantikvaren. Riksantikvaren og fylkeskonservator bør gis anledning til å delta i planprosessen. De er ikke med på adresselisten.
- Det er viktig å sikre tilstrekkelig bryggeplass for allmennheten. Det vil styrke muligheten for friluftsliv på øya og driften av virksomheten.

Plan og byggs kommentar

- Ok.
- Varselbrev er ettersendt til Riksantikvaren.
- Areal i sjø er ikke tatt med i planavgrensningen. Eventuelle utvidelser av bryggeplasser er derfor ikke et tema som vurderes i planendringen.

Statens vegvesen, epost datert 25.08.2021

Vegvesenet har ikke merknader til endringen.

Plan og byggs kommentar

Ok.

Norsk handikapforbund, brev datert 17.09.21

- Norges handikapforbund Agder mener ved utbygging av konferanselokaler, restaurantdrift og utleieenheter må dette være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne med rom og toalett som er universelt utformet
- Nye bryggeanlegg må så langt som mulig tilrettelegges slik at adkomst er mulig for alle uansett funksjonsevne. Det sammen gjelder utleieenheterne.
- I ett folkehelseperspektiv er det viktig å tenke på barn og unge med nedsatt funksjonsevne. Allerede er det laget flott til rette med turstier som kan brukes. Et flott miljø for sjøaktivitet som har stor betydning for denne gruppen.

Plan og byggs kommentar

- Hovedregelen er at ved alle nybygg og oppgraderinger skal byggt teknisk forskrift følges.

Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund og Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund, brev datert 09.09.21

1. Det er vanskelig å forholde seg til hva som foreslås, da det ganske upresist. Det er derfor vanskelig å gi en konkret tilbakemelding.
2. Det vises til BSU's vedtak om at offentlig tilgang til brygger skal sikres. Styret presiserer at det ikke er nok båtplasser til besøkende, utover gjestemoloen ved restauranten. Besøkende må legge til i Olavsundet og gå langs kyststien derfra. Bryggene på Verftet er privateide, og tilhører seksjonene og brukes enten av eier eller leier. Styret er ikke kjent med at det foreligger avtale mellom eier av 1H og kommunen, når det gjelder tilgang til 1H sin brygge.
3. Styret mener næringsdrivende selv må kunne råde over sine lokaler. For eksempel ved å ha en flerbruksmulighet på konferanselokalene som kan være både leilighet og konferanselokale. Dagens driver ønsker å ha mulighet til å lage midlertidige/demonterbare vegger, slik lokalet over restauranten kan brukes til leilighet og konferanserom.
4. Styret mener at dersom kommunen ønsker næringsvirksomhet må de selv i større grad legge til rette for kommunikasjon som fungerer. Det vil si fergeanløp med

større regularitet. Det er dyrt og vanskelig å leie inn båttaxi, derfor velger mange å avholde arrangementer på fastlandet.

5. Det vises til at det i oppstartsvarslet står at allmenhetens tilgang må sikres, slik privatisering unngås. Styret presiserer at tomteområdet tilhører sameierne og ikke er tilgjengelig for allmenheten. De er tilgjengelige for restaurantgjester, leietakere og eiere. Friarealene på Kapelløya/Olavsundet er derimot tilgjengelige for allmenheten.
6. Det vises til at det i oppstartsvarslet står at det være aktuelt å endre arealformål fra «industri/næring» til kun «næring». Styret presiserer at utleieseksjonene ble solgt som fritidsbolig med utleieplikt i 9 måneder. Dersom det er intensjonen at seksjonene må leies ut på 12 måneders basis eller innskrenke egenbruk, vil styret protestere på dette og trolig gå til søksmål, da dette vil redusere verdien av seksjonene. Det vil også stride mot forutsetningene som kjøper la til grunn ved kjøp. Det strider også mot det kommunen selv godkjente da utleieavtalene ble etablert.

Plan og byggs kommentar

1. Formålet med planarbeidet er å fremme en planendring slik at eksisterende næringsdrift og det offentlige tilgang til brygger sikres i plan og bestemmelser. Det åpnes ikke opp for at eksisterende båtplasser kan benyttes av allmenheten.
2. Forslag til bestemmelser sikrer allmenhetens tilgang til brygger. Dette er i tråd med by- og stedsutvalgets «bestilling» til administrasjonen.
3. Restaurant, konferanselokale og utleieenheter er gjensidig avhengige av hverandre for å kunne opprettholde næringsvirksomheten på Kapelløya. Det er viktig å opprettholde og sikre konferanselokale som et tilbud. Det er derfor ikke ønskelig å åpne opp for bruksendring av konferanselokalet.
4. Vurdering av ferjetilbud er ikke noe som vurderes av planavdelingen.
5. Se punkt 2.
6. I forslag til bestemmelser er det tydeliggjort at leilighetene skal stilles til disposisjon for utleie igjennom et driftsselskap i minimum 9 måneder av året. I dag kan eier selv velge når de ønsker å disponere de resterende 3 måneder av året. Planendringen viderefører dette grepet.

Kirkeveien 2 AS, epost datert 16.09.21

Eier gnr. 1, bnr. 7, snr. 4 og gnr. 1, bnr. 25, snr. 1 og 13

- Kirkeveien 2 AS eier 3 seksjoner på Verftet. Dette er bl.a. restaurantseksjonene, tomtearealer og brygger. De ser et klart behov for innstramning og tilpassing av reguleringsplanen og stiller seg positive til reguleringsendringen. Det kommes med innspill på 10 punkter:
 1. Gjennomgang og innstramning av privat bruk av utleieenheter. Alle enheter må stilles til utleie. Bestemmelsene må tilpasses, slik at det gir best mulig grunnlag for drift av stedet som et samlet «Hotellkonsept», med helårsdrift.
 2. Sikre helhetlig drift og unngå dagens situasjon med delt drift av restaurant og utleieleiligheter. Seksjonseier må ikke kunne legge hindre i veien for å unngå utleie, utenom den definerte egenbruksperioden for eksempel ved å sette prisen høy.
 3. Tilrettelegge for utvidelse av lagerkapasitet til restauranten
 4. Konferanserom med kombibruk for å gi bedre grunnlag for økonomisk forsvarlig drift. Dvs. konferanse ved behov og overnatting i sommersesong.
 5. Legge til rette for utvidelse av bryggeplasser på ny flytebrygge. Vurdere utvidelse av planområde til også å gjelde sjø.
 6. Rutebåt brygga eies av Kirkeveien 2 AS. Det er ikke noe rettighet på denne for det offentlige pr. idag. De er positive til innløsning til det offentlige om ønskelig.
 7. Sikre mulighet for innglassing av restaurantens utearealer, ihht. tidligere tillatelse fra riksantikvaren. Dette vil forlenger sesongen og gi nye muligheter.

8. Sikre muligheten for oppføring av enkel driverbolig innenfor det regulerte område. Drivere må kunne bo på øya.
9. Vurdere muligheten for ny bebyggelse innenfor det regulerte område, for å øke overnattingskapasiteten øker. Dette danner grunnlag for bedre økonomi. I dag er stedet for lite til større arrangementer rettet mot næringslivet.
10. Bestemmelsene må tilpasses slik at man unngår at leilighetseierne og dagens utleieselskap privatiserer uteområdene og områdene rundt. Eksempelvis gjøres tiltak for at restaurantgjester skal nektes adgang til stranda og gangstier langs sjøen.

Plan og byggs kommentar:

1. I forslag til bestemmelser er det tydeliggjort at leilighetene skal stilles til disposisjon for utleie igjennom et driftsselskap i minimum 9 måneder av året. I dag kan eier selv velge når de ønsker å disponere de resterende 3 måneder av året. Planendringen viderefører dette grepet.
2. Se punkt 1.
3. Planendringen legger til rette for oppføring av mindre tiltak knyttet til næringsdriften.
4. Restaurant, konferanselokale og utleieenheter er gjensidig avhengige av hverandre for å kunne opprettholde næringsvirksomheten på Kapelløya. Det er viktig å opprettholde og sikre konferanselokale som et tilbud. Det er derfor ikke ønskelig å åpne opp for bruksendring av konferanselokalet.
5. Planavgrensningen tar ikke med areal i sjø. Bruk av areal i sjø, herunder etablering av flytebrygge og utvidelse av brygge-/båtplasser, vurderes derfor ikke.
6. Eventuell innløsning av ferjetilbud er ikke noe som vurderes av planavdelingen.
7. Innglassing av uteareal må søkes på vanlig måte. Det vil da bli vurdert.
8. Intensjonen med planendringen er ikke å legge til rette for ny bebyggelse herunder etablering av driverbolig.
9. Se punkt 8.
10. Det er lagt inn i forslag til bestemmelser at bryggene skal være åpne for fri ferdsel for allmenheten og det ikke tillates innretninger som hindrer ferdsel.

6.2. Medvirkning

Formålet med planendringen er å sikre eksisterende næringsdrift og allmenhetens tilgang til brygger. Plan og bygg har derfor ikke anset det for nødvendig med medvirkning.

7. KOMMUNENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslag til planendring er resultatet av et politisk ønske om å sikre eksisterende næringsdrift på Kapelløya og allmenhetens tilgang til brygger.

For å sikre næringsdriften legger forslag til endring opp til å forankre restaurant, konferanselokale og utleieleilighetene i plan. Det stilles krav til at utleieleilighetene skal utleies gjennom et felles driftsselskap, den primære bruken skal være knyttet til næring.

Det er lagt inn i bestemmelsene at uteområdet til restauranten og dampskipsbrygga skal være åpen for fri ferdsel for å sikre allmenhetens tilgang. Området er vist i plankart som bestemmelsesområde #1. I tillegg er deler av næringsarealene regulert til friluftsmål, for å tydeliggjøre intensjonene med bruken av området som friluftsområde. Det åpnes opp for mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

Areal i sjø ikke tatt med i planendringen, men det påpekes at brygger og tilstøtende sjøarealer er en nødvendighet for å sikre næringsvirksomhetens drift.

Administrasjonen vurderer at endringene det her legges opp til svarer opp by- og stedsutviklings utvalgets ønske om å sikre eksisterende næringsdrift på Kapelløya og allmenhetens tilgang til brygger.

8. VEDLEGG

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Merknader

Innkalling til felles ordinært årsmøte

Eierseksjonssameiet Vekstedet Ny-Hellesund og Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund

Tidspunkt: Mandag 20.04.2026, kl. 18:00

Sted: Optimera, Vige Havnevei 84, Kristiansand .

NB: Det vil også bli anledning til å delta på møtet over Teams. Møteinvitasjon via Teams kommer!

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår styrleder Berit Collins som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Styret foreslår XX som protokoll vitne, valgt blant de fremmøtte

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Styret foreslår Vidar Borø til å registrere møtende med stemmerett og fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Rådgivningstjeneste er advokathonorar for avklaring av tilleggsgrunn og anbefalt forslag til løsning, samt overgang fra gammel forretningsfører til Bosør med mange timers møtevirksomhet.

Regnskapet for 2025 ga et driftsresultat på minus 16.721, men da er strømmen betalt, uten at sameierne har innbetalt akonto for strøm. Dette er endret fra 2026. Innbetaling av strøm fra leilighetseierne for 2025, hadde forfall 27.03.2026.

I budsjettet for 2026 er det satt av 50.000 for å utarbeide søknad om sammenslåing av

sameiene + gebyr til kommunen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra Styret

4.1 Orientering: Tilbakemelding fra eierne om Novasol

Styret v/Anne og Nina utarbeidet et spørreskjema som ble sendt ut til sameierne med svarfrist 15.03.2026.

Resultatet av tilbakemeldingene er publisert på Min side i Portalen og vil bli gjennomgått på Årsmøtet.

5. Saker fra eiere - Novasol truer restaurantens eksistens

Til Styret.

På grunn av restaurantens situasjon med fratatt mulighet for seminar virksomhet grunnet Novasol sin praksis, ønsker restauranten å foreslå en avstemming om oppsigelse av avtalen med Novasol ved førstkommende årsmøte.

Mvh
Geir Rosseland
Cafe Verftet AS

Forslag til vedtak: **1. alternativ til avstemming** = Styrets innstilling:

Utleieavtalen med Novasol opprettholdes i tråd med dagens løsning grunnet manglende alternativ til utleieaktør. Vedtaket krever simpelt flertall da det allerede er vedtatt med 2/3 flertall på ekstraordinært Årsmøte 19.02.2025. Alternativ 2 faller bort.

2 alternativ til avstemming:

Avtalen med Novasol sies opp innen 01.06.2026 med virkning fra 01.01.2027 uten nytt driftsselskap. Sameiet står da uten utleieaktør i strid med reguleringsplanen.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte, fysisk og digitalt, inkludert fullmakter.

Dersom ikke tilstrekkelig stemmer oppnås på noen av alternativene, fortsetter utleieavtalen med Novasol på dagens vilkår, inntil ny utleieaktør kan vedtas.

Styrets innstilling: **Styret innstiller på alternativ 1:** Utleieavtalen med Novasol opprettholdes i tråd med dagens løsning, grunnet manglende alternativ til utleieaktør.

Begrunnelse:

Avtalen med Novasol opprettholdes inntil reelt forslag til alternativ utleieaktør kan presenteres og behandles.

En reelt alternativ til ny utleieaktør må blant annet inneholde følgende:

- prognoser for leieinntekter til leilighetene ved utleie til Privatmarkedet

- prognoser for leieinntekter til leilighetene ved utleie til Bedriftsmarkedet (kurs og konferanser)
- markedsplan m/markedsføring, annonsering, segment, plattform osv.
- kostnadsbudsjett for drift av økonomi/regnskap/administrasjon,
- It-løsning for digitalt booking system med avregning av leieinntekter
- rapporteringsløsning skatt/utleier
- håndtering og prising av tjenester som vask/sengetøy ol.
- eventuelt andre særlige forhold

Forslag om ny utleieaktør kan sendes til Styret når som helst, for behandling og evt. innkalling til ekstraordinært årsmøte for drøfting og avstemming. Vedtak om bytte av utleieaktør etter dette, vil kreve 2/3 flertall av de fremmøtte på årsmøte, fysisk eller digitalt, inkl. innsendte fullmakter. Avtalen med Novasol kan sies opp innen 01.06 hvert år med virkning fra 01.01 året etter.

6. Styrehonorar

Styret foreslå å utbetale kr. 35.000 i styrehonorar for styret valgt på Årsmøte 19.06.2025 fram til Årsmøte 20.04.2026, med utbetaling etterskuddsvis i april 2026.

Fordeling foreslås som følger: Styreleder kr. 10.000, kr. 5.000 til øvrige 5 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styret foreslår styrehonorar kr. 35.000 med fordeling og utbetaling som beskrevet over.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til valgkomitéens innstilling og vedtektene.

Styret har i 2025 bestått av:

- Berit Collins (styreleder på valg)
- Linda Ødegård (ikke på valg)
- Anne Wally Falch Ryan (ikke på valg)
- Nina Jøranson (ikke på valg)
- Vidar Borø (på valg)
- Gard-Erik Dahl (på valg)

Berit Collins ønsker ikke gjenvalg. Vidar Borø ønsker gjenvalg for 2 år.

Gard-Erik ble i 2025 valgt inn som et ekstra styremedlem. Han ønsker gjenvalg for 2 år og erstatter da Berit Collins. Gard-Erik har sagt ja til å stille som styreleder for 1 år.

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling til styreleder:

Gard Erik Dahl. Han har sagt ja til å stilles som styreleder for ett år.

Forslag til vedtak: Som styreleder for ett år velges: Gard Erik Dahl.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Vidar Borø - gjenvelges for to år.

Gard Erik Dahl - gjenvelges for to år og herunder styreleder for ett år.

Linda Ødegård - ikke på valg, fortsetter ett år

Anne Wally Falch Ryan - ikke på valg, fortsetter ett år

Nina Jøranson - ikke på valg, fortsetter ett år.

Forslag til vedtak: Vidar Borø - gjenvelges for to år.

Gard Erik Dahl - gjenvelges for to år og herunder styreleder for ett år.

Linda Ødegård - ikke på valg, fortsetter ett år

Anne Wally Falch Ryan - ikke på valg, fortsetter ett år

Nina Jøranson - ikke på valg, fortsetter ett år.

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Marianne Fuglestveit og Kathrine Repstad Falch.

Kathrine Repstad Falch ønsker ikke gjenvalg.

Marianne Fuglestveit - ikke på valg.

Jeanette Berås (ny) velges for to år.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Marianne Fuglestveit - ikke på valg.

Jeanette Berås (ny) velges for to år.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund mandag 20.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund 2025

Virksomheten

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund (org. nr: 998830060) og Slippen Ny-Hellesund (org.nr.: 998830702) ligger i Kristiansand kommune. Søknad om sammenslåing av sameiene ble enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte 05.01.2026 og søknaden er sendt Kristiansand Kommune 06.03.2026 med inntil 12 ukers behandlingstid.

Eierseksjonssameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over eierseksjonssameiets drift i 2025 og om eierseksjonssameiets stilling ved årsskiftet.

Eierseksjonssameiene er forsikret i Forsikringselskap Fremtind Forsikring. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består felles styret for sameiene av:

Styreleder, Berit Collins, Konvalldalen 12, 4640 Søgne
Styremedlem, Vidar Gustafson Borø, Sommerveien 10, 4640 Søgne
Styremedlem, Linda Jeaneth Ødegård, Kuhagen 4, 4330 Ålgård
Styremedlem, Nina Jøranson, Risløkkveien 51 C, 0583 Oslo
Styremedlem, Gard Erik Dahl, Enrum 3, 4616 Kristiansand
Styremedlem, Anne Wally Falch Ryan, Henningvegen 755, 7711 Steinkjer

Styrets arbeid i 2025

Utleieavtale Novasol - ferie/fritid. Etter at Ny-Hellesund Utleie sa opp leieavtalen med eierne av utleieleilighetene 31.12.24 med virkning fra 01.05.2025, ble det fattet vedtak på ekstraordinært Årsmøte 19.02.25 at eierne enkeltvis inngikk felles leieavtale med Novasol om utleie av leilighetene til ferie og fritid, i tråd med kravet i reguleringsplanen om én fellesordning for utleievirksomheten. Avtalen med Novasol ga eierne tilgang til digital utleieplattform med oversikt over utleie og egenbruk, resultatrapportering, sikring av oppgjør ved sen avbestilling, løpende forskuddsvis oppgjør, internasjonal markedsføring i 60 land, mulighet for individuell tilpasning av antall netter pr. utleie innenfor Novasol sine rammer, dynamisk prissetting, samt forsikringsordning for skade forårsaket av leietaker.

Videre ble det vedtatt at forslag til alternativ organisering av utleievirksomheten, kan legges fram innen ordinært Årsmøtet 2026 for eventuell oppsigelse av avtalen med Novasol innen 01.06.26, med virkning fra 01.01.2027. Ingen alternative forslag til utleievirksomhet er kommet inn til ordinært Årsmøte 20.04.2026

Agentavtale Novasol: Ny-Hellesund Utleie (NHU) skulle inngå tilsvarende avtale om utleie til kurs og konferanser for bedriftsmarkedet via agentportalen til Novasol. Det ble avtalt en overgangsløsning for utleie til kurs- og konferanse fram til midten av oktober 2025, ved at denne utleien ble registrert som eiers egenbruk og oppgjøret for leien fulgte tidligere praksis til NHU.

NHU lykkes ikke med å få etablert en agentavtale for utleie til kurs og konferanser innenfor tilbudet fra Novasol, grunnet manglende løsning for 1-døgns utleie, til tross for at de ble forespeilet dette, og for høy priskalkyle i forhold til alternativ booking for minimum 2 netter, etter NHU sin vurdering. Styret kontaktet Novasol på eget initiativ i desember 2025 og kom til samme konklusjon som NHU. 1-døgns utleie til kurs og

konferanser er ikke tilgjengelig og det er ikke mulig å legge inn en lavere fastpris i agentportalen, enn den algoritmene til Novasol legger til grunn.

Utleie i sesongen 2025 og pre-bookinger for 2026 pr. mars 2026, er samlet sett, langt under forventet.

Eksisterende utleieavtale med Novasol venter på godkjenning i kommunen grunnet manglende presisering av utleieplikten og tinglysning av utleieplikten. Utleieplikten er tatt med i nye vedtekter for sammenslått sameie og vil bli sendt kommunen for godkjenning når søknad om sammenslåing er ferdig behandlet i kommunen, antatt innen juni 2026. Opprinnelig utleieavtale med NHU var ikke tinglyst, men utleieplikten kan eventuelt tinglyses dersom kommunen krever dette og seksjonseierne er enig.

Ny forretningsfører BoSØR: Styret startet opp med ny forretningsfører i juni 2025. Overgangen har vært tidkrevende i det alle avtaler, betalingsløsninger, styrearbeid/møter på Teams, økonomi/regnskap/fakturerer/restanse, e-mails og øvrig kommunikasjon er flyttet over og gjort digitalt tilgjengelig i BoSør sin portal for Styret, og med egen side tilgjengelig med relevant informasjon for eierne - Min side. Styret har fått god opplæring og oppfølging fra egen rådgiver og er veldig fornøyd med overgangen, i tillegg til at utgifter til regnskapsførsel og forretningsfører er gått ned. Sameiet betaler pr. nå en fast sum på kr.3.553,- pr. mnd. for denne tjenesten.

Tilleggsgrunn: Styret at jobbet med å få avklart fellesarealene til sameiene og hvordan seksjoneringen i 2012 endte opp med at fellesarealene ble så begrenset, som de ble. Adv. Gard Erik Garli ble kontaktet for å avklare hvilke rettigheter seksjonseierne har innenfor gjeldende lover og opparbeidet sedvane. Konklusjonen fra han ble at: *Selv om det ligger muligheter i jussen, så er det usikkerhet som må avklares, og dette vil kreve prosesser som vil ta tid og koste penger. Derfor vil jeg anbefale at styret forsøker å komme i en konstruktiv dialog med eier av snr. 13 for å finne en løsning for enten kjøp av eller sikring av tinglyste bruksrettigheter på utearealene.*

Arbeidet med dette er videreført i 2026 og følges opp av Gard Erik.

Sammenslåing sameiene: Styret brukte en del tid høsten 2025 for å avklare hvordan vi kan få slått sammen Sameiene Verkstedet og Slippen Ny-Hellesund. Sameiene har vært driftet under ett med felles styre, regnskap/økonomi og årsmøter/sameiermøter helt fra start i 2012. Dette har vært en tungvint løsning med mer administrasjon i forhold til blant annet innrapportering til Altinn, regnskap/økonomi og forretningsdrift, uten noen åpenbare fordeler. Innkalling til ekstraordinært Årsmøte 05.01.26 ble sendt ut 19.12.2025 med enstemmig vedtak om sammenslåing, som resultat. Søknad om sammenslåing er utarbeidet av Eiendomsmegler Einar Skajaa og søknaden ligger til behandling i kommunen pr. 6. mars 2026 med forventet saksbehandlingstid inntil 12 uker.

Norlock fullmakt og nøkkeloversikt: Ansvar for nøkler og tilganger er delegert til driftsansvarlig Vidar Borø.

Forsikring og skadesaker:

Skadesaker:

- August 2025 - Innbrudd nr. 13: Skifte av dør, karm og låsekasse. Skadesak avsluttet
- Oktober og desember 2025 - Naturskade (Amy) Molo, landgang og brygger. Forsikringsselskapets vedtak om ikke å dekke forankring/moringer er påklaget. Forsikringsmegler Pareto mener sameiet har en god sak.
- Oktober og desember 2025 - Naturskade yttervegg i leilighet nr. 10, muligens som følge av stormen Amy.

Nye tiltak: Utvidelser av terrasser i verkstedbygget. Byggesøknad er under utarbeidelse.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- Innkjøp av gressklipper, kantklipper, høytrykkspyler og putekasse til oppbevaring, samt stige som henger bak Verkstedbygget, er gjort.
- To nye redningsstiger er montert.
- Panel på bryggekant vis a vis Slippenbygget er satt opp.
- Trær er beskåret og vannspeilet samt smijernsporten ble malt på vårparten.
- Plen, strand og uteområde er vedlikeholdt av eiere i sommersesongen.
- Dugnad 20.09.25: Uteputene ble vasket, rensset og lagt til tørk, hvorav tre puter ble sendt til omtrekk og nye knotter til stoler og bord er kjøpt inn. Grillen og bålpannen ble rengjort, alle dørhengsler på ytterdørene ble smurt, trebrygga foran nr. 10 og 14, samt betongen her og i korridoren mellom Bentsen og Slippen, ble høytrykksspylt i tillegg til glasstaket mellom Bentsen- og Slippenbygget og utemøblene ble vinterlagret.
- Tilbud om nye nøkkelpokser er sendt ut og kjøpt inn til og betalt av de som ønsket dette.
- Statsforvalteren er kontaktet for avklaring av produkt og fargevalg for utvendig panel. Krav til produkt er oljebeis (ikke dekkbeis, maling eller vannbaserte produkter) og farge mest mulig lik den opprinnelige. Utførelse planlegges til våren 2026 - væravhengig.
- Kontaktet BoSør for å utarbeide 5-årig rullerende vedlikeholdsplan. Oppfølging med befaring er planlagt våren 2026.

Utsnitt av driftsrapport 2025 - Hellesund Drift AS v/Vidar Borø:

Følgende er utført:

Sjekk/utvendig ettersyn og flere feilsøk på renseanlegg/gråvannspumper, samt utebelysning.

Slått av varme på vannrør i grunn, resetting brannalarm i restauranten, sjekk strøm/lyspuller på

betongmoloen (for mulig rep./utskifting)

Anskaffet og montert skilt for sykebåre.

Anskaffet og skiftet sikkerhetsbryter på matavfallskverna «Emily»

Rep. tauverk redningsbøye.

Sjekka tilstand vannpumpe for vannspeil v/kunsten.

Montert låser for sesongen på avfallstanker.

Anskaffet/levert redningsstiger.

Sjekket innbruddsforsøk, levert verktøy og anmeldt innbrudd til politiet.

Anskaffet og levert kabeltrommel (lang skjøteledning)

Smurt låser, avstengt avfallskummer for sesongen.

Tømt gråvannskum flere ganger i fbm. oversvømmelse/defekte pumper.

Sjekket skader i fbm. stormen Amy.

Møter med Sulzer, i fbm. rep. av pumper i gråvannskum, bestilt utbedring og oppfølging av denne.

Anskaffet 12 trinns gardintrapp.

På satt varme vannrør i grunn for vintersesongen.

Laget/lagt ut laminerte nødplakater i alle seksjoner.

Avlesing vann- og strømmålere pr. 31.12.25.

Fylt vann i uttørkede sluker og toaletter i leiligheter.

På satt strøm til Ojebua (var avslått i hovedtavle av ukjent årsak), farlig ved fare for frost.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Resultatrapport klient 357 Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		542 988	473 228	0	540 756
Inndekning av kommunale avgifter		0	58 464	0	61 000
Innbetalte dugnadspenger		9 000	0	0	0
Oppvarming		244 702	188 705	0	240 000
Andre driftsinntekter	1	22 296	89 621	0	4 000
Sum inntekter		818 986	810 018	0	845 756
Driftskostnader					
Varekjøp for videresalg		0	70 212	0	0
Styrehonorar		0	0	0	35 000
Forretningsførerhonorar		79 694	98 233	0	45 000
Rådgivningstjenester		85 875	34 563	0	50 000
Vaktmestertjenester		78 331	13 517	0	60 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	0	4 935
Vedlikehold/serviceavtaler	2	66 497	128 573	0	108 621
Kabel-tv/Internett		40 244	48 100	0	30 000
Forsikring		113 469	98 350	0	120 000
Kommunale avgifter		42 758	93 504	0	77 200
Strøm		267 456	215 128	0	260 000
Andre leiekostnader		0	7 526	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		38 690	2 452	0	47 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	475	0	0
Telefon og porto		0	956	0	0
Drift maskiner		2 499	0	0	0
Andre driftsutgifter	3	14 063	3 170	0	8 000
Avskrivninger		6 130	6 130	0	0
Sum driftskostnader		835 707	820 888	0	845 756
Driftsresultat		-16 721	-10 870	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 419	234	0	0
Rentekostnad		40	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		3 379	234	0	0
Arsresultat	4	-13 342	0	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	5	13 342	0	0	0
Sum disponering av resultat		13 342	0	0	0

Balanserapport klient 357 Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	49 044	55 174
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		49 044	55 174
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		186 218	0
Forskuttering for andelseiere		0	16 582
Andre fordringer	7	87 189	220 625
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		265 126	177 514
Sum omløpsmidler	4	538 533	414 721
SUM EIENDELER		587 577	469 895

Balanserapport klient 357 Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		469 895	469 895
Årets resultat		-13 342	0
Sum egenkapital	5	456 553	469 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		22 474	0
Leverandørgjeld		77 416	0
Annen kortsiktig gjeld	8	31 134	0
Sum kortsiktig gjeld	4	131 024	0
Sum gjeld		131 024	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		587 577	469 895

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

26.03.2026

(Signert elektronisk)

Berit Collins
Styreleder

Anne Wally Falch Ryan
Styremedlem

Nina Jøranson
Styremedlem

Gard Erik Dahl
Styremedlem

Vidar Gustafson Borø
Styremedlem

Linda Jeaneth Ødegård
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Det er vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 05.01.2026 at Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund og Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund skal slås sammen. Dette er ikke formelt gjennomført ennå, av praktiske årsaker leveres det ett samlet regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av:

kr 4.000,- kajakleie

kr 9.000,- utfakturert eierskiftegebyr,

kr 3.369,- utfakturert div. kostnader,

kr -17.320,- utbet til godehavende vedlikeholdskonto (kostnad)

kr 23.247,- innbet fra Ny Hellesund Utleie gjelder vedlikeholdskonto.

Totalsum andre inntekter kr 22.296,-

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	10 158	128 573
6603 Vedlikehold vvs	27 300	0
6604 Vedlikehold elektro	4 713	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	1 687	0
6609 Kjøp av maling	345	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	11 550	0
6626 Skadedyrkontroll	10 744	0
Sum	66 497	128 573

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	699	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	833	0
7140 Reisekostnader ikke oppgavepliktig	834	0
7430 Gaver, ikke fradragsber.	1 038	0
7710 Kostnader vedr.styret	4 442	0
7770 Bankomkostninger	784	0
7790 Andre kostnader	5 434	3 170
Sum	14 063	3 170

Note 4 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	414 721	0
Årets resultat	-13 342	0
Tilbakeføring avskrivninger	6 130	6 130
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-61 304
B. Årets endringer i disponible midler	-7 212	-55 174
C. Disponible midler UB	407 509	414 721
Omløpsmidler	538 533	414 721
- Kortsiktig gjeld	131 024	0
Disponible midler 31.12	407 509	414 721

Note 5 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	469 895	0
Årets resultat	-13 342	0
Sum egenkapital 31.12	456 553	469 895

Note 6 - Anleggsmidler

	TV sentral
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	55 174
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 174
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 130
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 044
Årets avskrivninger :	6 130
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	9

TV-sentral er ført inn i regnskapet i 2025, det er årsaken til at det fremkommer som tilgang i år. Dette er oppgradering fra tidligere år. Avskrives over forventet levetid 9 år.

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
kr 79.904,- periodiserte kostnader
kr 7.285,- Klare

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
kr 1.134,- div. gjeld
kr 30.000,- avsetning vannavgift år 2025, faktura fra Ny Hellesund Vannverk

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

Styreleder	Berit Collins (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Anne Wally Falch Ryan (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Gard Erik Dahl (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Nina Jøranson (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Linda Jeaneth Ødegård (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Vidar Gustafson Borø (sign.)	09.04.2026

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

Kristiansand, 25 mars 2026

Erklæring

Årets regnskap for 2025 for Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund er utarbeidet av Bosør BBL som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr 13 342,- Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2025 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2025.

Bosør BBL



Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Optimera, Vige Havnevei 84, Kristiansand .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Gard Erik Dahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Linda Ødegård

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jeanette Berås

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 18

Antall fullmakter: 3

Totalt: 21 av 25.

Følgende sameiere møtte personlig, eller v/fullmakt:

Nina Jøranson, leil. V5-401/25/4
Audun Øvrebø, leil. V5-401/25/4
Jeanette Berås, leil. S7-401/7/12
Jan Arve Isaksen, leil. S3-401/7/8
Siren Isaksen, leil. S3-401/7/8
Berit Collins, leil. M4-401/7/5
Linda Jeaneth Ødegård, leil. S7-401/7/12
Hellesund Drift AS, leil. 401/25/5
Søgne og Greipstad Sparebank, leil. V7-401/25/6
Sigrun Vaksvik, leil. S1-401/7/6
Gard Erik Dahl, leil. V4-401/25/3
Ori Invest AS, leil. V8-401/25/7
Dag Vidar Falch, leil. V10-401/25/9
Anne Wally Falch Ryan, leil. V10-401/25/9
Eivind Torblaa, leil. S4-401/7/9
Håvard Strand, leil. S2-401/7/7
Marianne Fuglestveit, leil. S5-401/7/10
Per Fronth, FriTanken-401/25/12
Unni Ertzeid, leil. M3-401-7-3
Geir Rosseland, restauranten 401/25/1
Björgvin Hilmarsson, V1-401/25/10
Björgvin Hilmarsson, V2-401/25/11
Geir Rosseland, 401/25/13
Hanne Bentsen, leil. V5-401/25/4
Robert Gustavsens, leil. V5-401/25/4
Geir B. Nesheim, leil. V3-401/25/2
Ann-Elin Bringeland Pedersen, leil. M1-401/7/1
Marianne Fuglestveit, leil. S5-401/7/10
Even Thomassen, leil. V9-401/25/8
Sameiere for følgende eierseksjoner var ikke til stede:
Thomas Jøranson, leil. V5-401/25/4
Torild Haraldsen, leil. M2-401/7/2
Tone Torblaa, leil. S4-401/7/9
Atle Kristensen, leil. S5-401/7/10
Ketil Jerstad, leil. T-401/7/4
Lars Repstad Håverstad, leil. S7-401/7/12
Kathrine Repstad Gustavsens, leil. V5-401/25/4
Ales Vik, leil. V4-401/25/3
Matz Pedersen, leil. M1-401/7/1
Anne Stene, leil. S2-401/7/7
Kathrine Repstad Gustavsens, leil. V5-401/25/4
Helena Erlingsdottir, leil. V9-401/2

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Rådgivningstjeneste er advokathonorar for avklaring av tilleggsgrunn og anbefalt forslag til løsning, samt overgang fra gammel forretningsfører til Bosør med mange timers møtevirkksomhet.

Regnskapet for 2025 ga et driftsresultat på minus 16.721, men da er strømmen betalt, uten at sameierne har innbetalt akonto for strøm. Dette er endret fra 2026. Innbetaling av strøm fra leilighetseierne for 2025, hadde forfall 27.03.2026.

I budsjettet for 2026 er det satt av 50.000 for å utarbeide søknad om sammenslåing av sameiene + gebyr til kommunen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra Styret

4.1 Orientering: Tilbakemelding fra eierne om Novasol

Styret v/Anne og Nina utarbeidet et spørreskjema som ble sendt ut til sameierne med svarfrist 15.03.2026.

Resultatet av tilbakemeldingene er publisert på Min side i Portalen og vil bli gjennomgått på Årsmøtet.

Vedtak:

Orienteringssak

5. Saker fra eiere - Novasol truer restaurantens eksistens

Til Styret.

På grunn av restaurantens situasjon med fratatt mulighet for seminar virksomhet grunnet Novasol sin praksis, ønsker restauranten å foreslå en avstemming om oppsigelse av avtalen med Novasol ved førstkomende årsmøte.

Mvh
Geir Rosseland
Cafe Verftet AS

Vedtak:

Alle stemte her for å utsette avstemming til et ekstra ordinært årsmøte 20.mai kl 1800.

Dette for å sjekke opp videre mulighet med 1 døgns leie fra Novasol. evt senke pris på 2 døgn.

Og få inn et konkret forslag til nytt driftsselskap.

6. Styrehonorar

Styret foreslå å utbetale kr. 35.000 i styrehonorar for styret valgt på Årsmøte 19.06.2025 fram til Årsmøte 20.04.2026, med utbetaling etterskuddsvis i april 2026.

Fordeling foreslås som følger: Styreleder kr. 10.000, kr. 5.000 til øvrige 5 styremedlemmer.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 35000,-

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling til styreleder:

Gard Erik Dahl. Han har sagt ja til å stilles som styreleder for ett år.

Vedtak:

Gard Erik Dahl ble valgt til styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling:

Vidar Borø - gjenvelges for to år.

Gard Erik Dahl - gjenvelges for to år og herunder styreleder for ett år.

Linda Ødegård - ikke på valg, fortsetter ett år

Anne Wally Falch Ryan - ikke på valg, fortsetter ett år

Nina Jøranson - ikke på valg, fortsetter ett år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Vidar Borø - gjenvelges for to år.

Gard Erik Dahl - gjenvelges for to år og herunder styreleder for ett år.

Linda Ødegård - ikke på valg, fortsetter ett år

Anne Wally Falch Ryan - ikke på valg, fortsetter ett år

Nina Jøranson - ikke på valg, fortsetter ett år.

7.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomitéen har bestått av Marianne Fuglestveit og Kathrine Repstad Falch.

Kathrine Repstad Falch ønsker ikke gjenvalg.

Marianne Fuglestveit - ikke på valg.

Jeanette Berås (ny) velges for to år.

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Marianne Fuglestveit - ikke på valg.

Jeanette Berås (ny) velges for to år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gard Erik Dahl (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Linda Jeaneth Ødegård (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Jeanette Berås (sign.)	30.04.2026

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund

Velkommen til Ekstraordinært årsmøte

Med dette innkalles det til Ekstraordinært årsmøte .

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Fredag 29.05.2026 kl. 18:00

Sted: Teams

Hilsen styret i

Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund.



Innkalling til felles ekstraordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i **Eierseksjonssameiet Vekstedet Ny-Hellesund og Eierseksjonssameiet Slippen Ny-Hellesund**

Tidspunkt: fredag 29.05.2026 Kl: 18:00

Sted: Teams.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Gard Erik Dahl

Forslag til vedtak: Gard Erik Dahl

1.2 Valg av protokollfører

Nina Jøranson

Forslag til vedtak: Nina Jøranson

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges av og blant de fremmøtte

Forslag til vedtak: Velges av og blant de fremmøtte

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Vidar Borø teller opp stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

2. Oppsigelse av leieavtale med Novasol

Innmeldt sak på mail fra Geir Rosseland til ordinært Årsmøte 2026 innen fristen:

Til Styret.

På grunn av restaurantens situasjon med fratatt mulighet for seminar virksomhet grunnet Novasol sin praksis, ønsker restauranten å foreslå en avstemming om oppsigelse av avtalen med Novasol ved førstkommende årsmøte.

Mvh
Geir Rosseland
Cafe Verftet AS

17. apr. 2026 kl. 20:34 skrev Audun Øvrebo <audun.ovrebo@gmail.com>: Hei alle På årsmøtet er det fremmet et forslag fra kafe Verftet om å si opp avtalen med Novasol.

Styret har innstilt på å fortsette leieavtalen, med begrunnelse at det ikke foreligger et alternativ til Novasol. Vedlagt følger et alternativt forslag til styrets innstilling, hvor det foreslås å si opp avtalen, og bruke oppsigelsestiden frem til nyttår til å utrede en alternativ modell. Et utgangspunkt for en slik utredning er skissert i forslaget. Forslaget sendes ut i forkant slik at deltakerne på årsmøtet får litt tid til å vurdere det, fremfor at en må ta stilling til det på kort tid i møtet.
mvh Audun Øvrebø leilighet 4

20.05.26 kl.09:19

Hei, I forbindelse med forslaget om en alternativ løsning for utleien, er det utarbeidet et revidert forslag til styrets innstilling, og som er i stedet for det opprinnelige forslaget fra Geir / Cafe Verftet. Dette følger vedlagt slik at det er tid til å lese det før møtet. mvh
Audun

Lørdag 23.05.26 kl.11:35 fra Audun

Omformulert forslag til vedtak

På det ekstraordinære årsmøtet i forrige uke, ble det klargjort at Novasol aksepterer at vi sier opp avtalen med forbehold, og at vi kan trekke oppsigelsen tilbake før nyttår og fortsette med Novasol. Det er derfor uten risiko for sameiet å varsle oppsigelse nå, og foreta den endelige avgjørelsen i løpet av høsten.
Vi har derfor omformulert forslag til vedtak for å klargjøre hensikten og hva som skal skje fremover og hvem som skal gjøre det. Det er et forslag som på dette tidspunktet er uten konsekvenser for eierne, men som har store konsekvenser for Cafe Verftet. Ved å ikke varsle oppsigelse nå, vil neste anledning være på nyåret 2027. Da går kafeen potensielt glipp av hele vårsesongen.

Forslag til vedtak

Sameiet støtter intensjonen med å finne en løsning på utleie av leiligheter som støtter opp under selskap og konferansevirksomheten på Verftet, ved at det kan tilbys døgnleie og felles fakturering i etterkant.
For at Cafe Verftet kan tilby dette fra våren 2027, varsles oppsigelse av avtalen med Novasol, med virkning fra 1.1.27.
Cafe Verftet skal legge frem forslag til en fullstendig modell for utleievirksomheten, inkludert forslag til avtale med eierne innen 15. oktober. Styret, eller de styret utpeker, fungerer som referansegruppe underveis i arbeidet.
Sameiet skal ta stilling til utleiemodell og tilhørende avtaler i eget sameiemøte innen 1. november. Hvis forslag til ny utleiemodell vedtas, bekreftes samtidig oppsigelsen med Novasol. Hvis sameiet forkaster forslag til ny utleiemodell, trekkes oppsigelsen med Novasol tilbake, og avtalen med Novasol videreføres.

Votering

Vi mener at voteringen kan skje ved å stemme for eller mot dette forslaget.
Hvis forslaget faller, lukkes saken og avtalen med Novasol videreføres.
Hvis forslaget vedtas, skal Novasol varsles om at avtalen sies opp. Saken kommer så til endelig behandling i oktober.

--

Håper sameiet kan gå for denne løsningen.

Audun

Forslag til vedtak:

1. Avtalen med Novasol opprettholdes, dersom sak 3.1 fra Styret får simpelt flertall. Sak 3.1 behandles da før avstemming i denne sak 2. Dersom sak 3.1 fra styret vedtas, faller sak 2 her bort.
2. Dersom sak 3.1 fra Styret ikke får simpelt flertall, stemmes det på nytt over denne sak 2. Ved simpelt flertall her, settes avalen med Novasol "på hold" fram til 01.01.27 i påvente av utarbeidelse av ny leiekontrakt mellom eierne og Cafe Verftet. Forslag til ny leieavtale må deretter behandles på

nytt i ekstraordinært Årsmøte. Fram til sånt vedtak kan tas, fortsetter utleien som nå, med Novasol. Dersom ikke eierne og Cafe Verftet kommer til enighet om ny utleieavtale, trekkes oppsigelsen av avtalen med Novasol tilbake, og utleien fortsetter som nå, med Novasol.

Styrets innstilling: Styret ønsker at sameiet skal ha en utleieavtale med en profesjonell, utenforstående aktør. Styrets innstilling er derfor at vi opprettholder avtalen med Novasol, men med mulighet for utleie til kurs og konferanser etter forslag til utleiekontrakt og prismatrise vedlagt styrets sak nr. 3.1

Argument:

- Den foreslåtte løsningen til Audun Øvrebø forstås sånn at Cafe Verftet og eierne må være enige om omfanget av utleie til kurs og konferanser i skjæringspunktet mellom ferieutleie med potensielt bedre fortjeneste for eierne, og kurs/konferanseutleie til rabatterte priser. Styret ser at dette kan bli utfordrende.
- Det forstås videre at konkurransedyktige priser i kurs og konferansemarkedet kan innebære kostnader for eierne ved å holde leilighetene disponible med strøm og vann i potensielt kalde perioder med kun ett-døgns inntjening.
- Oppgjør for all utleie - både til kurs/konferanser og ferieutleie - er tenkt kanalisert gjennom Cafe Verftet sitt regnskap. Dette forutsetter tillitt til at regnskapet her går med overskudd, sånn at avvikling/oppbud/konkurs ikke påfører eierne potensielt tap av sine fordringer på leieinntekter. Cafe Verftet sitt regnskap for 2025 viser 84.000 i underskudd + økning i kortsiktige gjeld på 160.000. I samme periode var ett-døgns utleie til kurs og konferanser tilgjengelig via NHU fram til starten av oktober, uten at dette tilsynelatende ga de ønskede resultater.
- Dokumenterte økonomiske resultater fra utleie til ett-døgns kurs og konferanser fra tidligere år, er ikke framlagt og kan derfor ikke vurderes i forhold til potensiell lønnsomhet.

3. Saker fra styret

3.1 Forslag til leieavtale og prismatrise for korttidsutleie til kurs og konferanser

Styret har bekreftelse fra Novasol på at utleie til kurs og konferanser kan skje på de vilkår som eierne hadde med Ny-Hellesund Utleie (NHU) fra 01.06.25 til første uken av oktober 2025.

På bakgrunn av denne avtalen, har Styret utarbeidet vedlagte forslag til leieavtale og prismatrise. Prismatrisen ble utarbeidet av NHU og Styret i fellesskap, tidligere i år. Det er frivillig for den enkelte eier å inngå underavtale om utleie til kurs og konferanser på disse vilkår.

Forklaring på prismatrisen: Høyre kolonne er basert på maks pris for ett-døgns kurs og konferanser etter NHU sine erfaringer. Ut fra denne prisen, trekkes vask og sengetøy. Leieprisen kommer da fram for hver leilighet. Denne deles da 70/30 med eier/utleieselskap. Det tas forbehold om at priser til vask og sengetøy er korrekt. Dette kan i så fall eneklt justeres med korrekte tall.

Forslag til vedtak: Frivillig avtale om korttidsutleie til kurs og konferanser i tråd med tidligere ordning med Novasol og justert prismatrise, i henhold til vedlegg, vedtas. Sak 2 over faller da bort.

3.2 Styrets arbeid

Styret er valgt på Årsmøte og skal ivareta sameiernes interesse, drifte sameiet og organisere vedlikehold. Rettigheter og plikter er regulert i Eierseksjonsloven. Denne loven er preceptorisk med enkelte få unntak. Det betyr at Styret ikke kan velge vekk loven. Styrets medlemmer er personlig ansvarlig i sine styreverv. Eventuelle unntak fra loven må vedtektsfestes. Gjennom denne reguleringen, sikres eierskapet i et sameie på en måte som skal ivareta alle, både de aktive eierne og de som ikke har anledning til eller har forutsetninger for, å kunne bidra.

Styret får gjennom sitt arbeid kjennskap til forhold som det ikke alltid kan informeres om. Vår oppgave er å gi de beste og mest kvalifiserte rådene vi er i stand til i de saker som vi skal behandle, og kan beslutte selv, og i de sakene som skal forberedes til Årsmøter og bestemmes av vi som eierne, og øverste organ.

Når sakene skal forberedes, er det klare lovkrav til hvordan innkalling til årsmøter skal skje. Dette gjelder særlig tidsfrister for når innkallingen kan sendes ut. For ordinære Årsmøter er det minst 8 dager før møtedato. Forut for denne datoen sendes det ut varsel til eierne med frist for å melde inn saker som man ønsker å få behandlet. Disse sakene skal da ligge ved innkallingen med eventuelle vedlegg, og være styrebehandlet med innstilling. Minste frist er 3 dager i særlige tilfeller (sånn som for dette møtet).

Grunnen til dette er at alle eiere, også de som ikke leser mail daglig eller har anledning til eller forutsetning for å sette seg inn i alt hele tiden, skal få:

- Tilstrekkelig informasjon
- Kvalifiserte råd i form av (blant annet) innstillingen fra Styret
- Tid til å områ seg og tenke igjennom alle sider i sakene, før de skal avgi sin stemme.

Derfor må vi på det sterkeste henstille alle eiere om å sende sakene sine inn til: **verftet@sobopost.no** og da innen frister, som er gitt.

Styret klarer ikke å forvalte oppgavene sine dersom sakene sendes ut til alle sameierne og diskusjonene går på lange mailrekker. Det gjelder også når innspillene kommer altfor sent og rett før møtene skal avholdes. Da rekker vi ikke å informere og belyse godt nok, og dere risikerer å spille ut det Styret som dere selv har vært med på å velge. Mange eiere vil heller ikke få med seg det som skjer, så prosessene blir uoversiktlige og vanskelige å orientere seg i.

Vi håper dette kan være klargjørende og takker for engasjement og innspill i arbeidet med å drifte dette flotte stedet .

Forslag til vedtak: Til orientering

3.3 Søppel håndtering sommeren 2026

Det settes ut to dunker i passasjen ved hjertestarteren. De er forbeholdt avfall fra leietakerne. Eierne må ta med eget søppel på land. Dunkene får gjennomsluktige plastposer for å hindre lukt og gjøre det enklere for oss frivillige å tømme disse ved behov. Det vil si at de to containerne ytterst på moloen ikke skal brukes. For øyeblikket er de heller ikke tilgjengelige. Sameiet sparer ca. 50.000 på dette. Dette er en prøveordning. Er vi ikke fornøyd, finner vi en bedre løsning til neste år.

Forslag til vedtak: Til orientering

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Eierseksjonssameiet Verkstedet Ny-Hellesund fredag 29.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Alternativt forslag i saken om Novasol

Forslag: Avtalen med Novasol sies opp fra 1. juni 2026. Frem til avtalen opphører utredes det ny modell for utleie av leilighetene i tråd med reguleringsplanen. Det forutsettes at det skal være mulig med døgnleie til selskap- og konferanser til konkurransedyktige priser.

Styret får fullmakt til å eventuelt opprette en arbeidsgruppe, og resultatet må godkjennes i sameiermøte.

Bakgrunn

Erfaringene med Novasol har på flere områder vært negative. Både kafeen og leilighetseierne taper inntekter ved at Novasol bryter lovnaden om at det skulle være mulig å leie på døgnbasis. Det har medført at det ikke har vært mulig å aktivt promotere døgn-til-døgnkonferanser denne våren. På tross av dette har det kommet flere henvendelser, og kafeen har måtte si nei til over 120 gjester som har ønsket slike seminar bare i vår. For kafeen utgjør dette over 250 000 kroner i tapt omsetning, og for leilighetene utgjør dette en tapt inntekt på ca kr 85 000,- når alle kostnader til vask, sengetøy og Novasols andel er trukket fra.

Det er også flere negative sider vmed Novasol, men det er allerede omtalt i oppsummeringen av tilbakemeldingene fra eierne.

Det er imidlertid også noen positive erfaringer å ta med seg videre

- Det har fungert godt med at feriegjester ankommer uten at det er vertskap, men at de låser seg inn selv vha nøkkelboks.
- Det har fungert greit med tilgangen til kalenderen og uttak av egenbruk for eierne
- Eierne kan innrede leiligheten slik de ønsker

Det bør være mulig å finne en modell hvor de positive sidene videreføres og hvor det åpnes for døgnleie. Men den trenger ikke være ferdig utformet for å si opp avtalen med Novasol. Oppsigelsestiden er såpass lang, at det bør være tid til å utrede dette i oppsigelsestiden.

Eksempel på en modell

Et utgangspunkt for en ny modell kan være å benytte tjenesten Easynetbooking. Denne har vi undersøkt tidligere, og den har en funksjonalitet som er godt tilpasset vår virksomhet. Det er mulig å leie ut leiligheter, eierne har tilgang til kalenderen og kan reservere egenbruk selv, og det er et rimelig system. I tillegg kommuniserer det med Booking.com og andre tjenester, slik at vi også er synlige hos store bookingmotorer. Gjester kan bestille og betale for seg, og det er et eget fakturasystem i systemet. Selskapet er norsk og tjenesten kan utforskes mer her: <https://www.easynetbooking.no/bookingsystem.php>

Så er vi avhengig av å ha et utleieselskap for å følge retningslinjene fra departementet. Dette kan f.eks løses ved at sameiet oppretter et eget utleieselskap. F.eks Verftet Utleie AS. Her kan sameiet velge styre, som står for driften av utleievirksomheten. Hvor mye arbeid som vil ligge her er usikkert, men det antas at en betydelig del av arbeidet vil håndteres gjennom Easynetbooking.

En av de store fordelene er at ved å drifte dette gjennom eget selskap, vil prosentandelen til utleieselskapet kunne reduseres betydelig. Det kan settes en liten prosentandel som kan brukes til å betale for digital annonsering og en eventuell kompensasjon til de som påtar seg arbeidet med å drifte systemet. Det betyr at leieinntektene for konferanse og selskap vil øke, og at andelen eierne får også vil være større.

Dette er som sagt et utgangspunkt, og må utredes nærmere. Men vi bør si opp avtalen nå, og jobbe frem et alternativ i oppsigelsesperioden, fremfor å vente med å si opp til vi har alternativet klart. Da må vi betale Novasol i flere måneder for en tjeneste vi vil håndtere bedre selv og tjene mer penger på.

Oppdatert alternativt forslag i saken om Novasol

I forbindelse med det alternative forslaget til modell for utleie, ble det i årsmøtet stilt spørsmål om hvordan utleien skulle organiseres, og hvem som skulle være utleieselskap. I utgangspunktet var tanken at sameiet kunne opprette et selskap, men det var det ikke stemning for.

Derfor har vi tatt opp igjen et forslag som har vært løftet en rekke ganger i løpet av de årene Verftet har vært i drift, nemlig at utleien av leiligheter og konferanse/selskapsvirksomhet burde være samlet i ett selskap – under Cafeen. Det har vært møte mellom Geir og Birna hos Cafe Verftet og Hanne og Audun i Ny-Hellesund Utleie om denne muligheten. Vi har også vært i kontakt med Easynetbooking og mulighetene som ligger i den plattformen.

Vi har kommet frem til et revidert forslag til utleievirksomheten. Det er fortsatt detaljer som må avklares, men det er et forslag som både ivaretar god fleksibilitet for eierne, tilgang til leiligheter på døgnbasis for cafeen og økt inntjening for begge parter. Det er også et forslag som innebærer at spørsmålet om utleieselskapet er avklart.

Forslag:

Avtalen med Novasol sies opp fra 1. juni 2026. Frem til avtalen opphører utredes det ny modell for utleie av leilighetene i tråd med reguleringsplanen. Det forutsettes at det skal være mulig med døgnleie til selskap- og konferanser til konkurransedyktige priser.

I oppsigelsesperioden skal det arbeides videre med følgende modell:

1. Utleien av leiligheter og salg av selskap og konferanser samles under ett selskap, Cafe Verftet as.
2. Det skilles mellom ferieutleie og utleie til selskap og konferanse.
3. Det inngås avtale med bookingsystemet Easynetbooking. I dette systemet kan feriegjester booke og betale leiligheter direkte, Cafe Verftet kan reservere leiligheter til konferanser, og eiere har full tilgang til kalender for egen leilighet og kan booke egenbruk selv. (Se mer informasjon hos <https://www.easynetbooking.no/>)
4. I forhold til forsikring, så løses dette slik det har vært ordnet tidligere: Leietaker informeres om at denne er ansvarlig for skader i leieperioden, og aksepterer dette ansvaret når bestillingen bekreftes.

Ferieutleie

1. Vi har god erfaring med systemet hos Novasol ifh til håndtering av feriegjester (booking, betaling, informasjon, ankomst, avreise) og med at eventuell kontakt om leiligheten går direkte til eier. Dette systemet kan videreføres med Easynetbooking.
2. Kostnaden for Easynetbooking er kr 699,- eks. mva per måned. (Totalt Kr 10 485,- ink. mva for hele Verftet per år). Systemet har integrasjon med Booking.com og Expedia, og provisjonen for bestillinger gjennom disse plattformene er 0,29%.
3. Prisen for utleien settes av eierne, og i teorien vil eierne sitte igjen med tilnærmet 100% av leieinntekten (mot 70% i dag) for ferieutleien. Så kan det eventuelt gjøres en avtale i sameiet om at det skal settes av en viss prosent til f.eks markedsføring. (Detaljene i hvordan dette skal organiseres må diskuteres og avtales nærmere)

4. Eierne kan velge om de ønsker å benytte vaskebyrå eller vaske selv og spare den kostnaden.
5. Cafe Verftet har ikke ansvar for ferieutleie, men av formelle og praktiske årsaker vil pengestrømmen gå gjennom dette selskapet. (Egen nets-konto med eget regnskap.) Easynetbooking leverer rapporter om utleie per leilighet, og utbetalingen skjer basert på registreringen i Easynetbooking, med fratrekk for de faktiske kostnadene til Cafe Verftet. (Her må det inngås egen avtale mellom Cafe Verftet og sameiet på vegne av eierne)

Konferanse og selskap

1. Gjennomføringen av konferanse og selskap fortsetter slik det er organisert i dag, ved at Cafe Verftet gjennomfører dette i samarbeid med Ny-Hellesund Utleie under paraplyen / merkenavnet «Verftet i Ny-Hellesund»
2. I praksis innebærer det at alle henvendelser rettes som tidligere til «Verftet i Ny-Hellesund» og besvares av Ny-Hellesund Utleie.
3. Ved henvendelser reserveres det antall leiligheter som trengs i easynetbooking, og de markeres som konferanseutleie. Nå tilbud er akseptert bekreftes reservasjonen. Når konferansen er ferdig sendes det egen faktura fra Cafe Verftet for leilighetene, og betaling for leilighetene skjer til egen konto. Utbetaling til eiere skjer basert på rapport fra Easynetbooking.
4. Cafe Verftet beregner en provisjon for utleien på 30%, som det har vært siden oppstart. I denne provisjonen ligger også organisering av vask, sengetøy og arbeid med markedsføring.

Bakgrunn – Tilsvarende notatet til det ordinære årsmøtet

Erfaringene med Novasol har på flere områder vært negative. Både kafeen og leilighetseierne taper inntekter ved at Novasol bryter lovnaden om at det skulle være mulig å leie på døgnbasis. Det har medført at det ikke har vært mulig å aktivt promotere døgn-til-døgnkonferanser denne våren. På tross av dette har det kommet flere henvendelser, og kafeen har måtte si nei til over 120 gjester som har ønsket slike seminar bare i vår. For kafeen utgjør dette over 250 000 kroner i tapt omsetning, og for leilighetene utgjør dette en tapt inntekt på ca kr 85 000,- når alle kostnader til vask, sengetøy og Novasols andel er trukket fra. (Ny-Hellesund Utleie sitter på dokumentasjonen, og kan vise denne for styret)

Det er også flere negative sider med Novasol, men det er allerede omtalt i oppsummeringen av tilbakemeldingene fra eierne.

Det er imidlertid også noen positive erfaringer å ta med seg videre

- Det har fungert godt med at feriegjester ankommer uten at det er vertskap, men at de låser seg inn selv vha nøkkelboks og at vaskebyrå får melding om utvask.
- Det har fungert greit med tilgangen til kalenderen og uttak av egenbruk for eierne
- Eierne kan innrede leiligheten slik de ønsker

Det bør være mulig å finne en modell hvor de positive sidene videreføres og hvor det åpnes for døgnleie. Men den trenger ikke være ferdig utformet for å si opp avtalen med Novasol. Oppsigelsestiden er såpass lang, at det bør være tid til å utrede dette i oppsigelsestiden.

Utleieavtale under leieavtalen til Novasol

for kurs og konferansevirksomhet på Verftet i Ny-Hellesund

1. Avtalens parter

Denne avtalen inngås mellom:

Eiers navn:

Seksjonsnummer:

og

Utleieselskap:

Org.nr.:

Eier og utleieselskapet omtales samlet som partene.

2. Avtalens formål

Formålet med avtalen er å regulere korttidsutleie av eierens leilighet i sameiet til kurs- og konferansevirksomhet i henhold til reguleringsplanen for Verftet og sameiets vedtekter.

Avtalen er en underavtale til leieavtalen med Novasol. Det er frivillig å inngå avtalen.

3. Utleieperiode/booking

Leiligheten skal være tilgjengelig for utleie i 9 måneder, 39 uker eller 274 dager. Eier kan reserve egenbruk i selvvalgte 3 måneder, 13 uker eller inntil 91 dager. Alle eiere har inngått leieavtale med Novasol/Awaze som ivaretar utleieplikten. Leieavtalen til kurs- og konferanser er et supplement til avtalen med Novasol og godkjent av Novasol.

Utleie til kurs og konferanse tilpasses ledig tid i kalenderen til Novasol via Awaze appen.

Eier kan reservere seg for utleie til kurs og konferanser fra 15.6 til 15.8 hvert år. Dette fordi det i denne perioden er høyere mulighet for utleie på ukesbasis til feriegjester med høyere forventet inntjening til eier.

Jeg **ønsker/ønsker ikke** å reserve leiligheten for utleie til kurs og konferanser i ovennevnte periode. (stryk det som ikke passer)

Ved korttidsutleie til kurs og konferanser kan leiligheten reserveres av utleieselskapet to dager før ankomst, og 2 dager etter avreise til klargjøring og utvask. Utleieselskapet kontakter eier for å informere om utleie, og Novasol eierservice for reservering av tidsperiode. Novasol eierservice sender melding til eier, som godkjenner at leiligheten reserveres i aktuelt tidsrom. Leieperioden markeres som egenbruk i kalenderen. Se punkt under om oppgjør.

4. **Pris pr. døgn pr. leilighet** følger prismatrisen utarbeidet av Styret i samarbeid med utleieselskapet, og vedtas på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte, i sammenheng med vedtak om at avtale om korttidsutleie til kurs- og konferanser vedtas. Prisene er basert på det man erfaringsmessig mener er konkurransedyktig i kurs- og konferansemarkedet.
5. **Oppgjør** for leieforholdet skal utbetales til eiers konto innen 30 dager etter at kurs og konferanseoppholdet er avsluttet. Fordeling av brutto leieinntekter er 70% til eier og 30% til utleieselskapet. Hvert oppgjør skal vedlegges rapport over navn på leietaker, tidsperiode for oppholdet inkludert dager for klargjøring og utvask, samt betaling. Denne

dokumentasjonen kan eier bruke til fratrekk for egenbruksperioden i kalenderen til Novasol.

6. **Sengetøy, utvask og eventuelle tilleggstenester** organiseres av utleieselskapet, faktureres direkte til leietaker og inngår ikke i leiesummen som fordeles mellom partene.

7. **Utleieselskapet har ansvaret for å:**

- a. Markedsføre leilighetene overfor segmentet kurs- og konferanser uten kostnad for eier.
- b. Inngå leiekontrakter med leietakere, med klausul om at leietaker må erstatte skader som de har forvoldt på leiligheten og/eller uteområde. Ved slik skade er det utleieselskapet som skal kreve inn dekning for skaden og sørge for utbedring.
- c. Gi nødvendig informasjon til leietaker om praktiske forhold som kode til inngangsdør, transport til øya, parkering på land, søppelhåndtering og annen relevant informasjon, samt være kontaktpunkt for leietaker under oppholdet.

8. **Eieren har ansvar for å:**

- a. Holde leiligheten ren, ryddig og i orden i utleieperioden og med minst mulig personlig preg for enklere utvask
- b. Forsikre leiligheten
- c. Melde fra til utleieselskapet om forhold som kan påvirke utleien.
- d. Denne avtalen er eksklusiv for kurs og konferanser, i sammenheng med Novasol/Awaze sin plattform.

9. **Oppsigelse/oppbør**

- a. Avtalen kan ikke overføres til nytt utleieselskap ved salg av gjeldende utleieselskapet, uten etter vedtak på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte med 2/3 flertall.
- b. Ved evt. konkurs, oppbud eller tvangsavvikling i utleieselskapet, opphører avtalen umiddelbart uten kompensasjon til utleieselskapet. Eiers eventuelle tilgodehavende leieinntekter på meldes inn til boet som krav.
- c. Avtalen kan sies opp av begge parter med 6 måneders skriftlig varsel, og for seksjonseierens del etter vedtak på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte med 2/3 flertall. Oppsigelsestiden løper fra den første dagen i måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

10. **Varighet**

- a. Avtalen trer i kraft når Årsmøtet har godkjent løsningen, og ved signering av partene, og gjelder inntil den sies opp i henhold til punkt 9.

11. **Tvister**

- a. Tvister som oppstår i forbindelse med avtalen skal søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom dette ikke fører frem, kan saken bringes inn for de ordinære domstoler.

12. **Signaturer**

Sted og dato:

Eier:

Utleieselskapet

Novasol ID.	Eier	Leil.nr.	Eier 70%	UTL 30%	1 natt	Vask	Sengetøy	Totalt pris
NVK331	Geir Nesheim	2	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK330	Gard Erik Dahl	3	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK329	Hanne Bentsen	4	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK328	Vidar Borø	5	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK327	SG Sparebank	6	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK326	Ori Invest AS	7	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK 325	Even Thomassen	8	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
NVK324	Anne Wally Ryan	9	2 345	1 005	3 350	800	500	4 650
	Tillegg ekstra natt utover 1*		1 173	503	1 675			

NVK319	Ann-Elin B Pedersen	10	3 255	1 395	4 650	800	500	5 950
NVK318	Sigrun Vaksvik	14	3 255	1 395	4 650	800	500	5 950
	Tillegg ekstra natt utover 1*		1 628	698	2 325			

NVK320	Toril Haraldsen	11	770	330	1 100	500	300	1 900
NVK321	Unni Ertzeid	12	770	330	1 100	500	300	1 900
NVK322	Ketil O Jerstad	12,5	770	330	1 100	500	300	1 900
	Tillegg ekstra natt utover 1*		385	165	550			

0 0 0

NVK323	Berit Collins	13	1 225	525	1 750	500	300	2 550
	Tillegg ekstra natt utover 1*		613	263	875			

0 0 0

NVK317	Håvard Strand	15	2 030	870	2 900	600	500	4 000
NVK316	Jan Arve Isaksen	16	2 030	870	2 900	600	500	4 000
NVK315	Eivind Torblaa	17	2 030	870	2 900	600	500	4 000
NVK314	Atle Kristensen	18	2 030	870	2 900	600	500	4 000
NVK313	Linda Ødegård	19	2 030	870	2 900	600	500	4 000
NVK311	Jeanette Berås	20	2 030	870	2 900	600	500	4 000
	Tillegg ekstra natt utover 1*		1 015	435	1 450			

0 0 0

NVK312	Per Fronth	Tanken	4 305	1 845	6 150	600	500	7 250
	Tillegg ekstra natt utover 1*		2 153	923	3 075			

50% rabatt natt 2

Sum leie pr. leilighet: Beløpet fordeles med 70% til eier/30% til NHU

Vask og Sengetøy faktureres i etterkant

Cafe Verftet fakturerer "all inklusive" for måltider

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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!



BUDSKJEMA



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

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

NOTATER

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen

T: 464 25 438

ijj@exbo.no

Følg oss på 

