

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 118 600,-
Total ink omk.: Kr 4 808 600,-
Selger: Paul Arne Skjold
Eva Mathiesen Skjold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 124/151 kvm
Tomtstr.: 1318.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 51
Gnr. 94, bnr. 104
Oppdragsnr.: 1411250221

Meget idyllisk hyttedrøm - 4 soverom - 2 stuer - Anneks - Båtplass - Stor tomt på over 1,3 mål -

Denne innholdsrike fritidsboligen kombinerer sjarmer, funksjonalitet og nydelige omgivelser. Her får du alt du trenger for et komplett hytteliv: fire soverom, to koselige stuer, et anneks med mange bruksområder, båtplass, utepeis og utedusj – alt beliggende på en stor, solrik tomt på hele 1,3 mål. Dette er stedet der minner skapes – fra lange, lyse sommerkvelder rundt bålet til frokost i morgensol med utsikt over naturen. En plass hvor du kan senke skuldrene, koble av fra hverdagen og finne roen i naturskjønne omgivelser.

Verdt å merke seg:

- Fire soverom og to stuer – god plass til familie og gjester
- Båtplass + P-plass på land
- Sjøbu ved strand
- Stor og solrik tomt på 1,3 mål med både anneks og lekestue
- Utedusj og utepeis
- Naturskjønne og rolige omgivelser

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 151 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue og 3 soverom

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Lager

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Bod/Allrom

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Lekerom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1318.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med prydbusker og trær.

Beliggenhet

Herøya er en kystperle der den ligger i Kristiansands skjærgård ca 200 meter fra fastlandet. Et nydelig sted med perlene rett utenfor og nær Skippergata som er en koselig og berømt plass. Her vil du finne et yrende sjøliv hele sommeren. Det mulig å kjøre rett gjennom sundet mot åpne 8 havet eller en tur ut i den flotte skjærgården. Fra Herøya er det bare en liten båttur til Tømmerstø brygge. På Tømmerstø brygge er det om sommeren marina med 24/7 selvbetjent butikk, post, og restaurant på bryggekannten. Drivstoff selges her hele året. På Herøya er det flotte fellesområder med bl.a. felles badestrand, badebrygge, lekeplass, tennisbane, volleyballbane, fotballbane, 9 hulls frisbee-golfbane og flotte turstier. Har man rask båt, bruker man få minutter inn til Kristiansand og til populære Fiskebrygga. Motsatt vei kommer man raskt til Lillesand og kjente steder som Ulvøysund, Gamle Hellesund og Blindleia.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda rundt store deler av hytta. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har overflater av malt trepanel.
- Innvendige tak har malt trepanel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Boligen har elementpipe og peis med innsats.
- Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
- Hytta har malt tretrapp.
- Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Bad

- Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Hytta har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Det er stripefundamenter av blokker med trebjelkelag mot kryperom.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe anlegg.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Fritidsbolig

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

Lovlighet - Naust

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

Lovlighet - Anneks

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygget er tilbygd fra godkjente tegninger. Annekset er senere oppgradert innvendig i sin opprinnelige form. De tre bygget en tilstøtende mindre redskapsbod som ikke er byggemeldt.

Lovlighet - Lekestue

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for lekestue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2015

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- IF/0022396

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

- Ja, kun av faglært. Lagt fram vann til og montert utedusj. Finn & Albert Egeland AS.

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

- Ja, kun av faglært. Installasjon i anneks og oppretting av avvik etter el. kontroll 2023. Avitell AS.

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

- El. kontroll utført 2023.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget utvendige terrasser.

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

- Frittstående redskapsbod isolert, panelt, malt og supplert med flere strømuttak.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

Loft: Loftstue og 3 soverom

Anneks: Innredet som soverom

Naust: Lagerrom

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Innvendig > Kryp kjeller

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkongr

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgradering av anneks 2023:

- Det ble isolert
- Det ble lagt panel
- Det ble satt inn mer lys og ekstra stikkontakter
- Det ble malt

Parkering

Selger eier båtplass nr. 14 i båthavn vest, og denne følger eiendommen. Vedlikehold på bryggeanlegget dekkes av årskontigent i Herøya Velforening kr 4 200,-/år.

Båtplass nr. 22 i Holterona eies og disponeres av selgere gjennom Sameiet Holterona Småbåthavn, med tilhørende rett til parkering på lukket p-anlegg (1,5 bil pr. eier). Årsavgiften her er på kr 7 200,-/årlig.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

0022396

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Informasjon vedrørende Herøya Velforening.

1. Vann- og Avløps-systemet:

Driften av øyas vann- og avløps-system har hatt et stort fokus gjennom hele kalenderåret.

Pumpehus 2 (lite pumpehus på øst-siden) er i drift etter fullstendig rehabilitering. Driften går problemfritt og utstyret fungerer som det skal. Årlige rutiner for ettersyn skal etableres og dokumenteres gjennomført.

Pumpehus 1 har blitt total-renovert våren 2024. Det er brukt betydelig tid til planlegging og rådgivning forut for gjennomføringen. Begge pumpene er skiftet (etter ca 30års bruk), det er montert elektronisk styring og overvåking. Dette er også strømbesparende. Hele gulvet (=toppen av pumpe-kummen) er byttet og hevet med 40cm (støpt gulv i kompositt-materiale med luke). Dette gjør at vann ved stormflo ikke trenger inn i pumpeanlegget. Hele pumpehuset ble løftet av/på med kranbåt. Pumpehuset er oppgradert med bytte av utvendig panel og isolasjon. Innvendig er det kledd med våtroms-plater.

Besparelser på drift i 2023 muliggjorde å betale for begge pumpene i 2023 som var

budsjettert i 2024. Direkte kostnader til pumper og utstyr ble 303.000 i 2023 og ca 540.000 i 2024. Totalt ca 850.000. Dersom profesjonelle skulle utført alt arbeid ville det kostet ytterligere 1,5 MNOK. Kostnadene er tatt over ordinær drift i 2023 og 2024 uten innkalling av kapital fra medlemmene.

Pumpelaget består av 4 medlemmer. Ordningen med pumpelag fungerer godt og har demonstrert rask responstid. Her kan medlemmer som har interesse for å delta melde seg til tjeneste hos en av pumpelagets medlemmer.

Vannforsyning:

Det har blitt tettet en lekkasje på vannledningen fra land som kommer opp i havn Øst. Etter frost-perioden i vinter ble vannlekkasjer på private vannkraner funnet og avstengt/repert. Kommunen rapporterte om et vanntap på 10m³ per time. Hadde ikke feilene blitt korrigert ville vannet til øya bli stengt.

Den 11. juni 2024 fløt vannledningen opp mellom Tømmerstø Brygge og havn Øst. Dette skyldes manglende lodd på ledningen. Konsekvensen var at en passerende båt kuttet ledningen og vannet ble borte på øya. Etter noen timer ble ledningen midlertidig repert av pumpelaget med hjelpere. Ledningen er nå inspisert med undervannskamera. Det må skiftes ut mange utslitte lodd. Det anslås en kostnad for dette på ca 200-300.000 kr. Det må etableres en årlig ettersyns- og vedlikeholds-rutine for vannledningen i sjøen.

Det er nå gjort en betydelig oppgradering av vann- og Avløps-anlegget på Herøya. God planlegging, gjennomføring og dugnads-innsats har sikret et nytt pumpesystem med elektronisk styring og overvåking. Utskiftningen ble gjennomført i en tid med lavt antall hytte-beboere på øya.

2. Elektrisk felles-anlegg:

Det elektriske anlegget ble inspisert av fagfolk i 2022. I 2023 ble alle MÅ-tiltak gjennomført og BØR-tiltak har vært utført kontinuerlig. Det elektriske anlegget er nå i henhold til forskriftene. Det er installert tidsbrytere på utelys som har sikret oss betydelige besparelser gjennom året. Se økonomisk gjennomgang.

Lyset ytterst på bryggene på Øst-siden er byttet til solcelle-drift. Vinterstid gir det ikke tilstrekkelig lys når det er mørkt og lyktene er dekket av snø. Av denne grunn oppfordres medlemmene til å være utstyrt med lykt når det kjøres båt i mørket på vinterstid.

Gjenstående arbeid er å reparere jordfeil på utelys på vest-siden. Her er det gjort en betydelig dugnads-innsats sammen med elektriker for å finne feilene. Det er funnet brudd i ledningen (avklippet ledning inne i beskyttelses-rør) som nå skal repareres.

5. Økonomi

Regnskapet for 2023 endte med et resultat på 21.626 (Budsjettert 103.838). De største

avvikene er reduserte inntekter på -132.995 grunnet for høyt budsjetterte vann- og kloakk-tilkoblinger og eierskiftegebyr. Lønn og sosiale utgifter ble 85.577 lavere enn budsjett grunnet fravær av lønn til styret og vaktmester. Budsjetterte strømkostnader på 87.500 ble redusert med 42.106 grunnet installasjon av tidsur, led-pærer og lavere strømkostnader. Drift og vedlikeholds-kostandene ble budsjettert med 322.652. Hoved-delen av overskridelsen på 173.879 skyldes at styret valgte å betale pumpe 2 i 2023 med kr 120.000 og ikke i 2024 som budsjettert. Det har vært en besparelse på Juridisk bistand på 97.953 i forhold til budsjett. Det er spart 150.000 budsjetterte kostnader for ny ATV med å reparere den vi har. Resultatet foreslås ført mot egenkapitalen i Velforeningen. Herøya Velforening har en egenkapital pr. 31.12.2023 på kr 666.316 (644.690 i 2022).

Regnskapet for 2023 er gjennomgått av Steinar Wehus for å sikre armlengdes avstand mellom Velforeningen og nærstående parter. Dette sikrer åpenhet rundt alle transaksjoner i regnskapet og en ordning med ekstern kontroll er videreført for å opprettholde åpenhet og kontroll. Hans uttalelse er som følger: »Til styret i Herøya Velforening, Jeg har tatt tilfeldige stikkkontroller av bilagsmassen i Herøya Velforening for 2023. Regnskapet fremstår ryddig og oversiktlig det er ikke noe som tyder på at regnskapet inneholder feil eller mangler. Kostnadene har tilhørighet og syns nødvendig for å drive øya. Steinar Wehus»

6. Generelt

Herøya har nå fått et ferdig installert nytt pumpeanlegg i både pumpehus 1 og pumpehus 2 til en kostnad totalt på ca 900.000 støttet av historisk dugnadsinnsats med en verd på minst 1,5 Mill kr.

Bryggeanlegget har tålt de stormer som har vært, takket være gode sikringer og storm-luker.

Det fungerer bra med skylagring av alle dokumenter som referater, instruksjoner og prosedyrer for drift osv.

Se vedlagt innkalling for 2024 i salgsoppgaven.

Oppgraderinger i senere år:

- Oppgradert hovedpumpestasjon 2024
- Oppgradert vannledning mellom Tømmerstø - Herøya
- Oppgradert båthavn vestsiden

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet, vedfyring og varmekabler i gulv på badetrom.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Kommunale avgifter

Kr 12 254

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg på kr 1 850,- for 2025.

Eiendomsskatt utgjør kr 5 248,-

Årlig velavgift

Kr 4 500

Velforening

Herøya Velforening

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 51 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 94, bruksnummer 104 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:

4204/94/51:

30.03.1993 - Dokumentnr: 4195 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2025 - Dokumentnr: 438237 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

18.02.1993 - Dokumentnr: 2171 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:94 Bnr:44

18.02.1993 - Dokumentnr: 2171 - Målebrev

02.03.2001 - Dokumentnr: 3582 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:94 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 799982 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:94 Bnr:51

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig og bod datert 21.09.1999.

Det foreligger godkjenning for ildsted datert 17.07.1999.

Det foreligger vedtak vedrørende utbygging av låvekvisst datert 13.03.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet felles pumpehus med resten av velforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert som fritidsbolig etter plan nr. 611 Herøya, felt C vest godkjent av bystyret 11.12.1991.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

118 600 (Omkostninger totalt)

134 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 824 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 827 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

X

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke- (Evt valgfri ekstra facebook, vg, fvn(koster da 12.990,-)

9 990 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) x 2

Totalt kr: 120 260

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

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

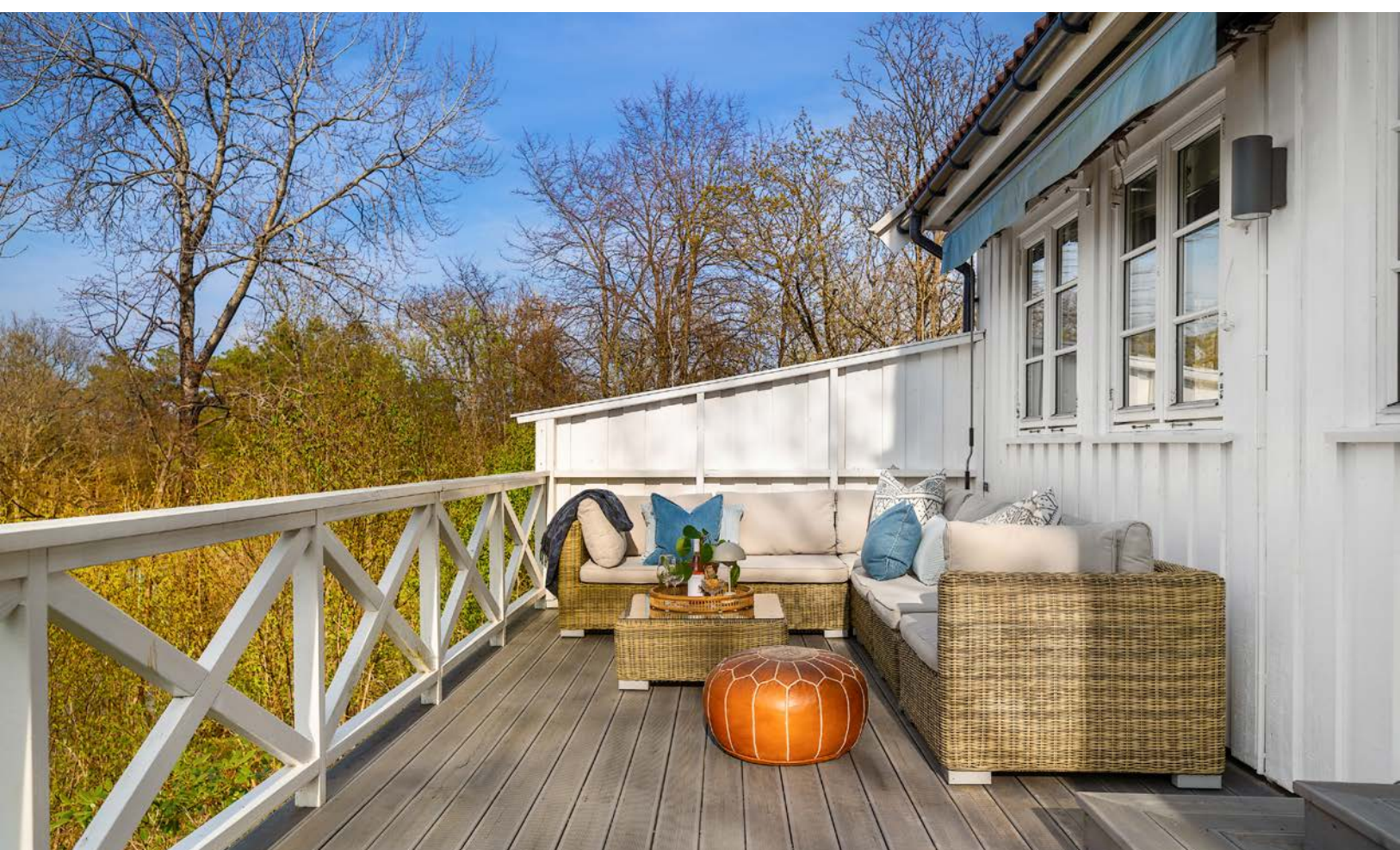
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

06.05.2025































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Herøya 85, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 94, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 27.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2208

Referansenummer: ZL1363

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda rundt store deler av hytta. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har overflater av malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Hytta har malt tretrapp.
Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Hytta har røykvarslere og brannslukkerstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Det er stripefundamenter av blokker med trebjelkelag mot kryperom.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.
Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe anlegg.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Naust

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

Anneks

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygget er tilbygd fra godkjente tegninger. Annekset er senere oppgradert innvendig i sin opprinnelige form. De ter bygget en tilstøtende mindre redskapsbod som ikke er byggemeldt.

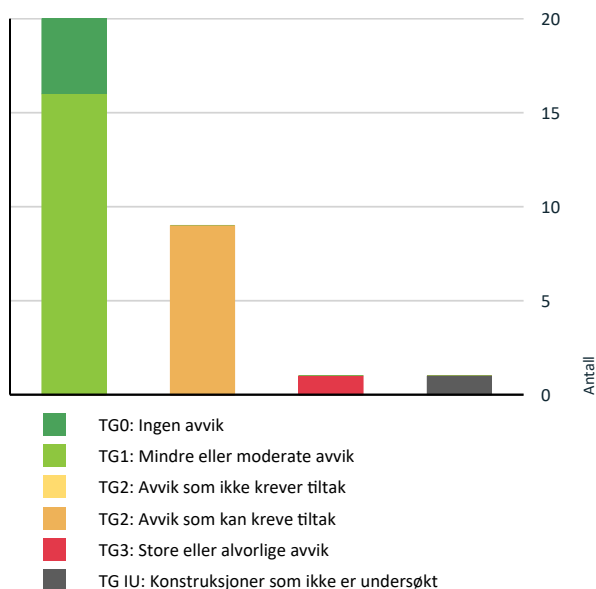
Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

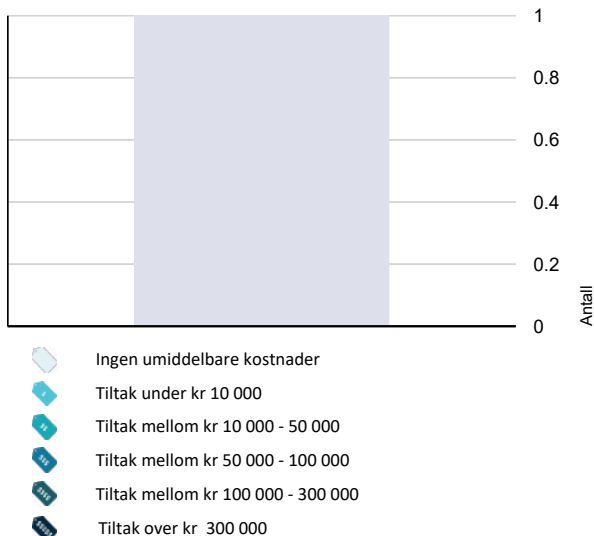
Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for lekestue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 27.4.2025 Klokka 09.00

Det var sol og 11 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Anvendelse
Hytte

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og en høyde i terrenget.

Årlig kontroll av takflater bør utføres.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

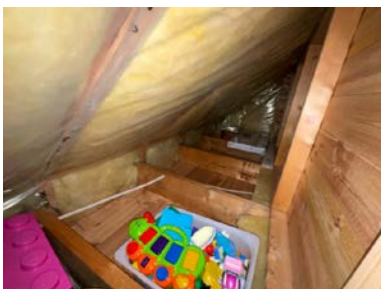
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Normalt vedlikehold av fasader må påregnes.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

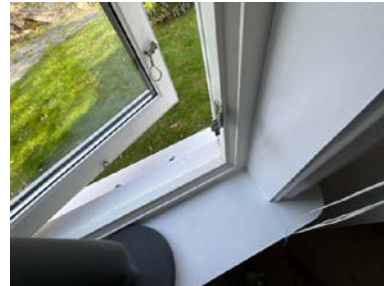
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

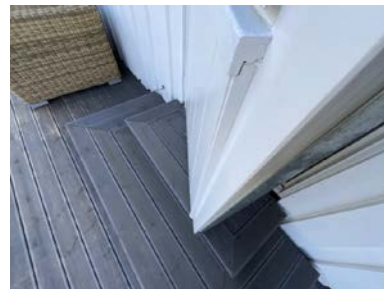
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda rundt store deler av hytta. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har overflater av malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger utført på loftet viser 15 mm gjennom hele rommet. Mindre avvik i enkelte andre rom er også målt, men innenfor krav.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

En fordel med kryperom er at det kan gjøres utbedringstiltak i ettertid om det skulle vise seg at innholdet av radon i inneluften overstiger grensen på 100 Bq/m³.

Preaksepterte ytelser:

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning

som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen som står i vann som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



Krypkjeller

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bygget er oppført på lave murer med bjelkelag mot grunnen, det er ikke tilgang på grunn av liten åpning og lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Skader som utvikler seg i slike kjellere kan få store konsekvenser for bæringen i bjelkelaget, samt at skadene kan utvikle seg fritt over lengre tid, uten at de oppdages.



TG 1 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vegger med ikke fuktbestandige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Fare for vannskader i tiliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til sluk rist under kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger med overflater av panel gir TG:3 i hht NS:3600.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Rommet fungerer med dagens bruk da det benyttes tett dusjkabinett, men uten membran i våtsoner kan ikke dusjkabinettet fjernes.

Avviket er normalt på hytter der det er brukt panel på overflatene.

Kostnad er ikke satt da rommet fungerer med dagens løsning (tett dusjkabinett).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

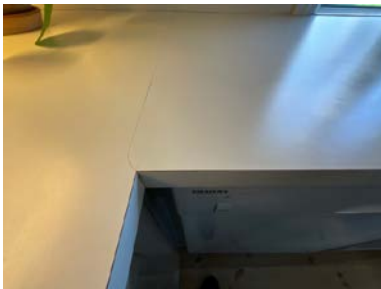
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er en liten fuktskade i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

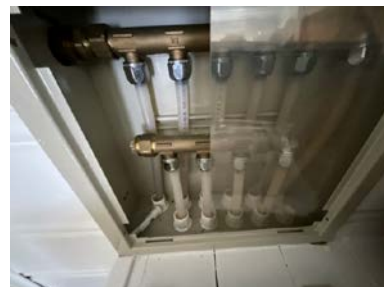
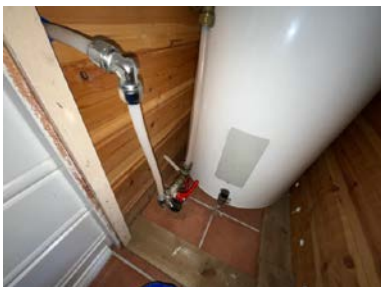
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Skap for rør i rør vil ved lekkasje renne ut på gulvet i gangen, det er ikke synlig sluk i gulvet. Skader vil kunne oppstå, vannet må stenges før du forlater hytta.



TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.

Det er ikke registrert avvik på anlegget.

Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

ÅRSÅK:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er samsvarserklæring på de deler av anlegget som er nyere enn 1999. Ingen dokumentasjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremvist samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av blokker med trebjelkelag mot kryperom.

Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet veranda i front av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de synlige delene av murene.

TG 0 Terrenghold

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe anlegg. Anlegget er felles for øya.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust ved kaianlegget

Bygget er i rekke.

Oppført i bindingsverk av tre.

Vinduer og ytterdør med karm og ramme av malt tre.

Veranda i front med dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

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



Anneks



Anvendelse

Bod og opphold

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks oppført i tre konstruksjoner.

Stående trepanel på veggene, taket er tekkt med papp og takstein.

Annekset er innredet med panel på vegger og tak.

Vinduer og dører med karm og ramme av tre.

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



Lekestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Liten lekestue.

Oppført i tre.

Taket er tekket med takstein.

Lekestuen er innredet med panel på vegger og tak.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	43			43		4	47
1. etasje	81			81			81
SUM	124					4	128
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue m/trapp		
1. etasje	Bad/vaskerom, Gang, Soverom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lager	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygget er tilbygd fra godkjente tegninger. Annekset er senere oppgradert innvendig i sin opprinnelige form. De ter bygget en tilstøtende mindre redskapsbod som ikke er byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lekerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggetegninger for lekestue.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	124	0
Naust	0	6
Anneks	0	15
Lekestue	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Paul Arne Skjold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	94	51		0	1318.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Herøya 85							
Hjemmelshaver							
Skjold Eva Mathiesen, Skjold Paul Arne							

Siste hjemmelsovergang

År
2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	26.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	02.05.2025		Gjennomgått	34	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL1363>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250221	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Mathiesen Skjold	Paul Arne Skjold
Gateadresse	
Herøya 85	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	0022396

Document reference: 1411250221

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt fram vann til og montert ute dusj.

Arbeid utført av

Finn & Albert Egeland AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Intallasjon i anneks og oppretting av avvik etter el. kontroll 2023.

Arbeid utført av

Avitell AS

Filer

[Samsvarserklæring 1.pdf](#)

[12_Sluttkontroll.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El. kontroll utført 2023.

Filer

[Varsel Om Ved 1071264-0-20230803132641.pdf](#)

[Herøya 85 - oppretting avvik.pdf](#)

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget utvendige terrasser.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Frittstående redskapsbod isolert, panelt, malt og supplert med flere strømuttak.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Document reference: 1411250221

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250221

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Skjold	16b77cc1f76860877773f741 220475eac11c1f48	28.04.2025 12:36:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Arne Skjold	f50254f281261207c8e55e3 ce204418fb589b644	22.04.2025 08:22:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250221

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Kristiansand
kommune

SKJOLD PAUL ARNE
JUSTNESSKAUEN 33
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 94/51/0/0/1 - HERØYA 85
Eier SKJOLD PAUL ARNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500768595
Kundenr. 4032379
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032379500000338
Fakturabeløp NOK 2981,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID	108	m2	4,45	1	010124	310324	120,15	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID	108	m2	9,79	1	010124	310324	264,33	25%
EIENDOMSSKATT	2535400	kr	2,07	1	010124	310324	1312,00	
Netto							2647,48	
MVA							333,87	
Øreavrunding							-0,35	
Å betale NOK							2981,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1335,48, MVA: 333,87

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032379 AvtaleGiroreferanse 04032379500000338



Kristiansand
kommune

SKJOLD PAUL ARNE
JUSTNESSKAUEN 33
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 94/51/0/0/1 - HERØYA 85
Eier SKJOLD PAUL ARNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500817341
Kundenr. 4032379
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032379500000353
Fakturabeløp NOK 2981,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID	108	m2	4,45	1	010424	300624	120,15	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID	108	m2	9,79	1	010424	300624	264,33	25%
EIENDOMSSKATT	2535400	kr	2,07	1	010424	300624	1312,00	
Netto							2647,48	
MVA							333,87	
Øreavrunding							-0,35	
Å betale NOK							2981,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1335,48, MVA: 333,87

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



Kristiansand
kommune

SKJOLD PAUL ARNE
JUSTNESSKAUEN 33
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 94/51/0/0/1 - HERØYA 85
Eier SKJOLD PAUL ARNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500866038
Kundenr. 4032379
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032379500000379
Fakturabeløp NOK 2981,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID	108	m2	4,45	1	010724	300924	120,15	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID	108	m2	9,79	1	010724	300924	264,33	25%
EIENDOMSSKATT	2535400	kr	2,07	1	010724	300924	1312,00	
Netto							2647,48	
MVA							333,87	
Øreavrunding							-0,35	
Å betale NOK							2981,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1335,48, MVA: 333,87

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032379 AvtaleGiroreferanse 04032379500000379



Kristiansand
kommune

SKJOLD PAUL ARNE
JUSTNESSKAUEN 33
4634 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500914782
Kundenr. 4032379
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032379500000395
Fakturabeløp NOK 3311,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

Eiendom 94/51/0/0/1 - HERØYA 85
Eier SKJOLD PAUL ARNE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	40,05	1/1	011024-311024		40,05	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	40,05	1/1	011124-301124		40,05	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	40,05	1/1	011224-311224		40,05	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	88,11	1/1	011024-311024		88,11	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	88,11	1/1	011124-301124		88,11	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	88,11	1/1	011224-311224		88,11	25%
EIENDOMSSKATT	2535400,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1312,00	

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04032379

AvtaleGiroreferanse

04032379500000395



Kristiansand
kommune

SKJOLD PAUL ARNE
JUSTNESSKAUEN 33
4634 KRISTIANSAND S

Eiendom 94/51/0/0/1 - HERØYA 85
Eier SKJOLD PAUL ARNE

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500914782
Kundenr. 4032379
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032379500000395
Fakturabeløp NOK 3311,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR FRITIDSBOLIG

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 1335,48, MVA: 333,87

Netto 2977,48
MVA 333,87
Øreavrunding -0,35
Å betale NOK 3311,00

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

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04032379 AvtaleGiroreferanse

04032379500000395

vedtekter

Herøya Vest Båthavnlag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12.07.02

- § 1 Båthavnlaget er en sammenslutning av eiere med andel i Herøya Vest småbåthavn.
- §2 Lagets formål er å eie og drive båthavnanlegget, samt virksomhet som står i direkte forbindelse med dette.
- §3 Andelene består av A og B-andeler, A-andeler er båtplasser som fulgte med hyttetomten, B-andeler er båtplasser som hytteeierne har skaffet seg i tillegg. Alle plassene er 2.5 meter brutto. Styret fører liste over andelseierne.
- §4 A-andelene kan ikke skilles fra hyttetomten. Ved ekeltsalg av B-andelene har andelseierne forkjøpsrett på ellers like vilkår. Ved eierskifte av andeler gir den gamle eieren styret skriftlig beskjed, som bekrefter overdragelsen skriftlig til både den nye og gamle eieren. Fremleie er tillatt. Styret skal ha skriftlig melding.
- §5 Andelseierne har utad intet ansvar for lagets forpliktelser utover den tegnede andelskapital.
- §6 Lagets høyeste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år samtidig med Herøya Velforenings Årsmøte. Innkalling skjer med minst 21 dagers skriftlig varsel. På den ordinære generalforsamling behandles følgende saker:
- a) Styrets årsberetning
 - b) Regnskapet
 - c) Styrets forslag til budsjett.
 - d) Fastsettelse av årlig avgift, jfr. §9
 - e) Valg av styre og revisor
 - f) Innkomne forslag
 - g) Andre saker som er oppført på dagsorden.

Forslag som fremsettes av andre enn styret, må være styret ihende senest en måned før generalforsamlingen

På generalforsamlingen har hver andel en stemme. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/10 av andelseierne er representert.

Generalforsamlingen ledes av styreformannen hvis stemme i tilfelle stemmelikhet teller dobbelt.

Ekstraordinær generalforsamling kalles sammen etter beslutning av styret eller når minst 1/10 av andelseierne forlanger det. Denne må avholdes senest 1 måned etter at styret har mottatt kravet. Av innkallingen skal det fremgå hvilke saker som skal behandles. For øvrig gjelder 4. og 5. ledd tilsvarende

- §7 Andelslaget ledes av et styre på tre personer. Det skal velges to varamenn. Styret velger selv formann, sekretær og kasserer.

Styremedlemmene velges for 2 år om gangen, og de kan ikke trekke seg fra vervet i perioden, bortsett fra dersom andelen i laget overdras. I så fall trer en av de valgte varamenn inn i styret for gjenværende funksjonstid.

Styret fører andelsprotokoll hvor alle overdragelser og leieforhold skal fremgå.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av styremedlemmene er tilstede. Styreformannen sammen med 1 av styremedlemmene innchar andelslagets signatur.

Styret avgjør alle saker som ikke må behandles av generalforsamlingen i henhold til §§ 6 og 11. Generalforsamlingen har imidlertid anledning til selv å avgjøre saker som ellers hører under styret, samt omgjøre styrets vedtak.

Det skal føres protokoll fra alle styremøter.

- §8 Andelseierne plikter å motta valg til alle tillitsverv, men kan etter å ha sittet i styret frasi seg valg for like lang periode som de har fungert.

Andelseierne plikter å delta i dugnader og lignende etter vedtak fra styret. Styret kan fastsette en godtgjørelse som den uteblevne må betale til laget.

- §9 For dekning til utgifter til drift, vedlikehold og lignende skal andelseierne betale en årlig avgift i forhold til båtplassens brutto størrelse, jfr § 3 1. ledd. Styret fastsetter frist for betaling.

- §10 Etter godkjent vedtak på Årsmøte kan styret omfordele båtplasser når det anses som nødvendig for drift eller bruk, dog slik at ingen av andelshaverne skal få ringere båtplass enn tidligere.

- §11 Opptak av lån, iverksetting av investeringer og lignende ut over vanlig vedlikehold, og endring av vedtektene, krever 2/3 dels flertall av

generalforsamlingen, samtidig som minst halvdelen av medlemmene må avgi stemme.

Forslag om oppløsning av laget behandles av generalforsamlingen. Laget kan ikke oppløses dersom minst 5 andelseiere stemmer imot.

Skulle båthavnlaget bli oppløst skal lagets midler fordeles på medlemmene i forhold til andelens størrelse.

- §12 Dersom andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor laget, enten ved betalingsunnløstelse, brudd på ordensregler, bruk av plassen i strid med forutsetningene eller ved at andelseieren setter seg ut over vedtekter eller vedtak truffet av styret eller generalforsamling, kan styret pålegge andelseieren en dagmulkt som fastsettes etter skjønn i hvert enkelt tilfelle.
- §13 Oppstår det tvist mellom laget og en andelseier eller mellom andelseierne innbyrdes angående forståelse av disse vedtekter eller om rettsforhold som vedrører andelslaget og andelseiernes forhold til dette eller til hverandre, innen rammen av lagets virksomhet, avgjøres tvisten ved voldgift i henhold til tvml. Kap.32. Voldgiftretten skal bestå av tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner hver sin, mens tredjemann, som skal ha de for en dommer bestemte kvalifikasjoner, oppnevnes av justitiarius i Kristiansand Byrett.
- §14 For forhold som ikke reguleres i vedtektene skal aksjelovens bestemmelser anvendes.

Herøya nr	Gnr	Bnr	Navn	Båtplass VEST	TILSTEDE:
	94	40	Eriksen, Gunnar	6	
	94	40	Eriksen, Gunnar	7	
90	94	84	Køhn	14	
100	94	66	Loland, Hans Ivar	19	
90	94	84	Køhn	13	
98	94	85	Reinertsen, Øyvind	25	
100	94	66	Loland, Hans Ivar	29	
98	94	85	Reinertsen, Øyvind	30	
97	94	70	Bjørke, Geir	31	
97	94	70	Bjørke, Geir	32	
89	94	55	Hanasand, Jan M	1	
94	94	74	Østraat, Øyvind	10	
83	94	79	Ropstad og Anenesen	11	
92	94	82	Andersen, Morten	12	
91	94	83	Drivdal	24	
81	94	78	Nesvik, Joar	15	
85	94	51	Valebrokk, Kåre	16	
82	94	77	Thorkildsen, Kai	17	
86	94	52	Prometheus A/S	18	
88	94	54	Johannessen, Jan Vincents	2	
	94	17	Dvergsnes, Astrid	20	
102B	94	90	Kåbuland, Øyvind	21	
102A	94	88	Stømne, Jan	22	
93	94	81	Karlsen, Kjell Agnar	23	
99	94	86	Ribe, Geir Arve	25	
101	94	87	Andersen, Per Egil	27	
103	94	76	Jakobsen, Gudmund	28	
	94	33	Evelid, Dag	3	
84	94	80	Vabo, Stein	33	
78	94	42	Kim Invest A/S	34	
87	94	53	Thulin, Lars	35	
96	94	56	Krag, Kari	4	
76	94	43	Holst Trykkeri	5	
77	94	41	Bang, Tore	8	
95	94	75	Jørgensen, Lelf Einar	9	

BRYGGEANLEGG HERØYA VEST

(11) Hans Ivar Loland	19	18 Prometheus AS (25)
Dvergnes	20	17 Harald Lando (2)
(9a) Øyvind Kåbuland	21	16 Kåre Valebrokk (26)
(9b) Jan Gerhard Stømne	22	15 Joar Nesvik (1)
(18) Kjell Agnar Karlsen	23	14 Torstein Køhn (21)
(21) Torstein Køhn	24	13 Ingjerd Frøydis Drivdøl
(13) Øyvind Reinertsen (Liehytten)	25	12 Gro A. og Morten Andersen
(12) Geir A. Ribe	26	11 Ropstad/Aanonsen (3)
(10) Per Egil Andersen	27	10 Hasselknippe/Bakke (17)
(8) Gudmund Jacobsen	28	9 Leif Jørgensen (16)
(11) Hans Ivar Loland	29	8 Tore Bang (6)
(13) Øyvind Reinertsen	30	7 Eriksen
(14) Geir Bjørke	31	6 Eriksen
(14) Geir Bjørke	32	5 Terje Holst (5)
(4) Ingvald og Amund Vabo	33	4 Kari Krag (15)
(7) Kim Invest AS	34	3 Dag Everly
		2 Prometheus AS (23)
(24) Prometheus AS	35	1 Prometheus AS (22)

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.94.51.0.0 / 1 (Herøya 85)

Avtale nr.	254053	Avtaletype	Fritidseiendom
Eiendom	Herøya 85	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.94.51.0.0	Tinglyst	01.04.2015
Delnummer	1	Utgår	
Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1
Kunde navn	Skjold Paul Arne	Eier navn	Skjold Paul Arne
Adresse	Justnesskauen 33	Adresse	Justnesskauen 33
Postnr/sted	4634 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4634 KRISTIANSAND S
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Hytterrenovasjon	0	1 850,06	1 480,05	370,01	1 850,06
Totalt		1 480,05	1 480,05	370,01	1 850,06

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå 120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

V E D T E K T E R

F O R

H E R Ø Y A V E L F O R E N I N G.

Vedtatt i stiftelsesmøte den 10.01.1994.

§ 1. Formål

Velforeningens formål er å sikre og verne om eiernes felles interesser, administrasjon av felles eiendom med tilhørende felles anlegg av enhver art m.v.

Videre skal man ivareta eiernes interesser vis à vis, og i samarbeid med grunneier, kommune og andre.

§ 2. Omfang

Velets virkefelt er begrenset til det bebygde område som fremkommer i henhold til stadfestet reguleringsplan for Herøya hytteområde.

§ 3. Medlemskap

Rett og plikt til medlemsskap er de som er eiere av tomt i det regulerte område.

Alle medlemmer over 18 år er valgbare til velet's ulike tillitsverv.

§ 4. Kontingent

Den årlige kontingenten fastsettes av av årsmøtet og betales forskuddsvis for ett år av gangen. Medlem som ikke har betalt kontingent har ikke stemmerett på årsmøte.

De årlige utgifter til drift og vedlikehold av felles vann-, kloakk-, strøm-, tv-, lekeplass-, båthavanlegg og andre fellesanlegg fordeles likt på medlemmene i området.

Utgiftene og kontingenten kan tvangsinndrives uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens (§ 3 nr. 9.)

§ 5. Styret

Velet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer m/ inntil 2 varamenn, som velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Første gang velges 2 medlemmer for ett år. Styret velger selv sin formann.

Styret er beslutningsdyktig når 3 stemmeberettigede medlemmer tilstede. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Styremøter innkalles av formannen når nødvendig, men skal også innkalles når et eller flere av styremedlemmene forlanger det.

Varamedlemmene skal også innkalles til møtene, men har bare stemmerett når vedkommende møter istedet for det styremedlem han/hun representerer.

Styret skal føre protokoll fra sine møter og undertegne denne.

Styret kan ikke oppta lån for velet eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover § 4.

Velets medlemmer skal rette seg etter de avgjørelser velets styre treffer. Eventuelle klager sendes styret til behandling og kan av dette eller klageren opptaes til avgjørelse på årsmøtet.

§ 6. Årsmøtet.

Årsmøte avholdes en gang i året senest innen utgangen av juli måned. Det berammes av styret og skal bekjentgjøres skriftlig med minst 14-dagers forvarsel. Sammen med innkallelsen skal det sendes revidert regnskap samt eventuelle innkomne forslag.

På årsmøte, som ledes av formannen eller et av de andre styremedlemmene, skal behandles:

1. Styrets beretning om det forløpne år.
2. Revidert regnskap og forslag til budsjett.
3. Valg av styremedlemmer med varamenn.
4. Valg av revisor.
5. Behandling av innkomne klager, forslag eller saker som styret eller noen av velets medlemmer ønsker behandlet.

Foreliggende saker skal avgjøres ved alminnelig flertall (kfr dog § 8 angående forandring av lovene). For at en beslutning skal være gyldig må minst 20% av velets medlemmer være representert. Dersom det ikke møter 20% av velets medlemmer så der innkalles til nytt årsmøte som er beslutningsdyktig uanse antall fremmøtte. Innkallelsen skal skje som nevnt i § 7. Det vil si at bare saker som er nevnt i innkallelsen kan behandle

Samtlige medlemmer som har betalt sin kontingent er stemmeberettiget. Fraværende kan stemme gjennom et annet medlem ved skriftlig fullmakt. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget. Forhandlingene protokolleres og undertegnes av 2 valgte medlemmer på årsmøte.

§ 7. Ekstraordinært medlemsmøte.

Ekstraordinært medlemsmøte kan innkalles av styret når dette finner det nødvendig. Likeledes kan det sammenkalles ekstraordinært medlemsmøte når minst 10 av medlemmene forlanger det. Styret orienteres skriftlig om hva som ønskes behandlet.

Møtet innkalles om mulig med minst 14 dagers varsel med dagsorden. Bare saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles på slike ekstraordinære medlemsmøter.

§ 8. Endring av vedtekter.

Forandring av vedtektene kan bare skje på årsmøtet.

Forslag om lovendringene må sendes skriftlig til styret minst 1 måned før årsmøtet skal avholdes.

Til endring av vedtektene, herunder kontingent, kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

Herøya Velforening

Referat fra Årsmøte søndag 7. juli 2024

Det ble avholdt årsmøte i Herøya Velforening søndag 7.juli kl.10:00 på gressvolleyball banen på Herøya.

1. Registrering.

Etter opptelling var det 83 stemmeberettigede, Medlemmer av velforeningen som ikke har betalt kontingent for 2024 har ikke stemmerett ved årsmøtet.

2. Innkalling til Årsmøte ble godkjent.

3. Valg av ordstyrer, referent og to til å skrive under protokoll.

Ordstyrer: Morten Brandtzæg, referent: Ann-Helen Dolsvåg.

Skrive under protokoll: Frøydis Nordgård Vik og Anders Stensli.

4. Årsberetning 2024.

Gjennomgang av årsberetning:

Fellesareal som skulle vært overdratt til Velforeningen ved ferdigstilling av utbygging av Herøya har kommunen ikke iverksatt. Saken videreføres for å finne enighet med kommunen.

Sluttføre Båthavlag Vest

Spørsmål fra medlemmene: hva er besparelsen på dugnadsarbeide. Besparelsen er betydelig. Pumpehuset ville ført til økt årsavgift og dugnaden har en besparelse på ca. 300 000 NOK.

Pumpelaget fikk dugnadsprisen, en fin tre-dobbe. Prisen er en symbolsk gave gitt av Herøya Velforening til medlemmer som har gjort en spesiell innsats.

Geir Libermann

Gitti Skadeberg

Finn Otto Engebretsen

Torgrim Holberg

Øystein Halvorsen, kanalen

Årsberetningen inkludert regnskap: Godkjent

Budsjett

Morten orienterte om postene og presiserte fremtidige besparelser og behov for å sikre midler for å få sluttført saker nevnt over, fellesområder og Båthavn Vest.

Styret ønsker også å foreslå en plassering av Herøya Vel sin kapital. Dette vil bli jobbet videre med.

Det ble spurt om forsikringer. Burde vannledning i sjøen vært forsikret? Spørsmålet vil bli tatt med for videre utredning og vurdering i styret. Det ble presisert at Herøya Velforening har et ansvar og har egne planer for nødvendige rutine kontroller.

Budsjett: Godkjent

Årsmøte vedtok årskontingent: Kr: 4.500, -

Kontingenten kommer med en ekstra faktura dersom dugnad ikke er utført kr 1000,-

Årsmøte vedtok og godkjente Utbygging og inntekter fra utbygging Båthavn Vest med en påslått inntekt på Kr; 900.000 ved salg av 7 båtplasser i anlegget. Salget åpnes i første omgang for alle Velle's medlemmer dersom de har mindre, eller en plass.

Morten redegjorde for annerkjennelse av at Båthavnlaget er registrert som en juridisk enhet. Årsmøte ble orienterte om at Herøya VF styret har behov for at årsmøte forholder seg til ønsket avtale om utbygging. Båthavnlaget må selv rydde i organisasjonsformen sin og Magnus Frøysa, medlem og juridisk rådgiver for Båthavnlag Vest, presiserte og informerte om det formelle.

Årsmøte gav fullmakt til styret å fortsette prosessen.

5. VALG

Benkeforslag til styrekandidat: ingen

Valg av styremedlemmer: Morten Brandtzæg,

Hans Ivar Loland

Valg av varamedlemmer: Øystein Halvorsen (hytte på toppen av øya).

Øystein Halvorsen (hytte i kanalen),

Styret takker for et godt valg med mange gode kandidater

Referent

Ann-Helen Dolsvåg

Godkjenning av protokoll 15/7-22

Anders Stensli

Frøydis Nordgård Vik

Protokoll fra Ekstraordinær generalforsamling i Hærøya Vest Båthavnlag (HVB)

Tid: Lørdag 22.06.2024 kl. 14.00 – 15.30

Sted: Fotballbanen Herøya vest

Til stede: (navn/hyttenr/antall båtplasser)

Katrine R. Ånensen (86/1), Tonning Dvergsnes (65/3), Erik Dahl (95/1), Øyvind Reinertsen (98/2) + fullmakt fra Geir Bjørke (97/2), Styrk Vik (82/1), Trond Randøy (103/1), Hans Ivar Loland (100/2), Gro Anderssen (92/1), Jan Petter Ånensen (83/1), Paul Arne Skjold (85/1) + fullmakt fra Hanne Branth (87/1), Jan G. Strømme (102A/1), Gunnar Eriksen (73/2), Benjamin Mykjåland (77/1), Torstein Køhn (90/2) + fullmakt Drivdal (91/1), Stein Vabo (84/1), Magnus Frøysaa (76/1) + fullmakt Sigve Moen (89/1) og Lars Berge Andersen (99/1)

Agenda:

1. Formalia

- 1.1 Generalforsamling åpnet av styrets leder, Jan Petter Ånensen.
- 1.2 Jan Petter Ånensen ble valgt som møteleder. Som referent ble valgt Paul Arne Skjold.
- 1.3 Fullmakter ble fremlagt og godkjent.
- 1.4 Følgende ble valgt til å undertegne protokoll sammen med møteleder: Styrk Vik og Benjamin Mykjåland.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Det ble raskt en diskusjon om innkallingen kunne godkjennes, da tidsfristen var for kort (skulle vært 3 uker). Forklaringen på den korte fristen ble oppgitt å være ønske om å behandle sak om utbygging av båthavn vest, tidnok til at saken kunne behandles i årsmøte i Herøya Velforening 07.07.

Det ble besluttet å stemme over om møte skulle gjennomføres. Etter krav fra en av deltagerne, ble det gjennomført en skriftlig avstemning. Det var 9 av 26 som stemte mot at møtet ble gjennomført. Da et vedtak i saker som skulle besluttet ville kreve 2/3 flertall, anbefalte styret å avslutte møtet nå, og sende ut innkalling til nytt møte med 3 ukers frist.

Dette forslaget ble besluttet avgjort ved håndsopprekning, og fikk enstemmig tilslutning.

Møtet ble deretter hevet.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE - HERØYA VELFORENING 2024

Sted: Herøya, gressvolleyball-banen

Dato: Søndag 7. juli 2024

Klokken: 10:00

1. Registrering fra kl. 09:00
Har du fullmakt så må den registreres før kl 0930!
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av ordstyrer og referent og to personer til å signere protokollen.
4. Årsberetning 2023 med regnskap

Styrets Beretning for 2023 samt redegjørelse for pågående aktivitet i 2024

Frem til Årsmøtet 1.7.2023 bestod styret av;

Morten Brandtzæg (leder),

Hans Ivar Loland,

Ole T. Yggeseth,

Ann-Helen Dolsvåg og

Pål Andre Bjørnstad

Varamedlemmer; Gitti Skadberg og Arild Abelsnes

Etter Årsmøtet 1.7.2023 har styret hatt følgende medlemmer:

Morten Brandtzæg (leder),

Hans Ivar Loland,

Ole T. Yggeseth,

Ann-Helen Dolsvåg og

Thor Gundersen

Varamedlemmer; Gitti Skadberg og Arild Abelsnes

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2023. Referat er sendt ut tidligere til alle medlemmer.

1. Vann- og Avløps-systemet:

Driften av øyas vann- og avløps-system har hatt et stort fokus gjennom hele kalenderåret.

Pumpehus 2 (lite pumpehus på øst-siden) er i drift etter fullstendig rehabilitering. Driften går problemfritt og utstyret fungerer som det skal. Årlige rutiner for ettersyn skal etableres og dokumenteres gjennomført.

Pumpehus 1 har blitt total-renoveret våren 2024. Det er brukt betydelig tid til planlegging og rådgivning forut for gjennomføringen. Begge pumpene er skiftet (etter ca 30 års bruk), det er montert elektronisk styring og overvåking. Dette er også strømbesparende. Hele gulvet (=toppen av pumpe-kummen) er byttet og hevet med 40cm (støpt gulv i kompositt-materiale med luke). Dette gjør at vann ved stormflo ikke trenger inn i pumpeanlegget. Hele pumpehuset ble løftet av/på med kranbåt. Pumpehuset er oppgradert med bytte av utvendig panel og isolasjon. Innvendig er det kledd med våtroms-plater.

Besparelser på drift i 2023 muliggjorde å betale for begge pumpene i 2023 som var budsjettert i 2024. Direkte kostnader til pumper og utstyr ble 303.000 i 2023 og ca 540.000 i 2024. Totalt ca 850.000. Dersom profesjonelle skulle utført alt arbeid ville det kostet ytterligere 1,5 MNOK. Kostnadene er tatt over ordinær drift i 2023 og 2024 uten innkalling av kapital fra medlemmene.

Styret har innvilget fritak fra vel-avgift for de som har ytt en ekstrem innsats; Ole T. Yggeseth (2025-2034), Geir Liebermann (2025-2034), Hans Ivar Loland (2025-2029), Øystein Halvorsen i kanalen (2025-2026) og Gitti Skadberg

(2025-2034). Dette utgjør ca 140.000 kr i fremtidige kostnader totalt fordelt på de neste 10 år. Fritaket gis til det Gnr/Bnr som eies, men fritaket videreføres ikke ved salg av hytta.

Pumpelaget består av Ole T. Yggeseth, Geir Liebermann, Hans Ivar Loland, Øystein Halvorsen i kanalen og Gitti Skadberg. Ordningen med pumpelag fungerer godt og har demonstrert rask responstid. Her kan medlemmer som har interesse for å delta melde seg til tjeneste hos en av pumpelagets medlemmer.

Vannforsyning:

Det har blitt tettet en lekkasje på vannledningen fra land som kommer opp i havn Øst.

Etter frost-perioden i vinter ble vannlekkasjer på private vannkraner funnet og avstengt/repert. Kommunen rapporterte om et vanntap på 10m³ per time. Hadde ikke feilene blitt korrigert ville vannet til øya bli stengt. Den 11. juni 2024 fløt vannledningen opp mellom Tømmerstø Brygge og havn Øst. Dette skyldes manglende lodd på ledningen. Konsekvensen var at en passerende båt kuttet ledningen og vannet ble borte på øya. Etter noen timer ble ledningen midlertidig repert av pumpelaget med hjelpere. Ledningen er nå inspisert med undervannskamera. Det må skiftes ut mange utslitte lodd. Det anslås en kostnad for dette på ca 200-300.000 kr. Det må etableres en årlig ettersyns- og vedlikeholds-rutine for vannledningen i sjøen.

Det er nå gjort en betydelig oppgradering av vann- og Avløps-anlegget på Herøya. God planlegging, gjennomføring og dugnads-innsats har sikret et nytt pumpesystem med elektronisk styring og overvåking. Utskiftningen ble gjennomført i en tid med lavt antall hytte-beboere på øya.

2. Elektrisk felles-anlegg:

Det elektriske anlegget ble inspisert av fagfolk i 2022. I 2023 ble alle MÅ-tiltak gjennomført og BØR-tiltak har vært utført kontinuerlig. Det elektriske anlegget er nå i henhold til forskriftene. Det er installert tidsbrytere på utelys som har sikret oss betydelige besparelser gjennom året. Se økonomisk gjennomgang.

Lyset ytterst på bryggene på Øst-siden er byttet til solcelle-drift. Vinterstid gir det ikke tilstrekkelig lys når det er mørkt og lyktene er dekket av snø. Av denne grunn oppfordres medlemmene til å være utstyrt med lykt når det kjøres båt i mørket på vinterstid.

Gjenstående arbeid er å reparere jordfeil på utelys på vest-siden. Her er det gjort en betydelig dugnads-innsats sammen med elektriker for å finne feilene. Det er funnet brudd i ledningen (avklippet ledning inne i beskyttelses-rør) som nå skal repareres.

3. Tilkobling av nye Vann- og Avløps- abonnenter

Det er etablert et avtaleverk som signeres av hver hytte-eier for nye påkoblinger fra de nye skogs-hyttene (opptil 6 stk). Velforeningen har kun ansvar frem til tilkoplings-punkt i vei.

4. Generelt vedlikehold av fellesområder

Det er vedlikeholdt veier, antenne-bu, fjerning av spesielt mye trefall etter stormer i vinter, utskifting av råtnede planker i brygga i kanalen, repert gjerdet til tennisbanen, fjernet og kvernet masse kvist langs stiene, kjøpt og malt nye benker, blomster osv. Gressklippingen gjennomføres med høy presisjon og kvalitet av Finn Otto Engebretsen.

5. Økonomi

Regnskapet for 2023 endte med et resultat på 21.626 (Budsjettet 103.838). De største avvikene er reduserte inntekter på -132.995 grunnet for høyt budsjetterte vann- og kloakk-tilkoblinger og eierskiftegebyr. Lønn og sosiale utgifter ble 85.577 lavere enn budsjett grunnet fravær av lønn til styret og vaktmester. Budsjetterte strømkostnader på 87.500 ble redusert med 42.106 grunnet installasjon av tidsur, led-pærer og lavere strømkostnader. Drift og vedlikeholds-kostandene ble budsjettert med 322.652. Hoved-delen av overskridelsen på 173.879 skyldes at styret valgte å betale pumpe 2 i 2023 med kr 120.000 og ikke i 2024 som budsjettert. Det har vært en besparelse på Juridisk bistand på 97.953 i forhold til budsjett. Det er spart 150.000 budsjetterte kostnader for ny ATV med å reparere den vi har.

Resultatet foreslås ført mot egenkapitalen i Velforeningen. Herøya Velforening har en egenkapital pr. 31.12.2023 på kr 666.316 (644.690 i 2022).

Regnskapet for 2023 er gjennomgått av Steinar Wehus for å sikre armlengdes avstand mellom Velforeningen og nærstående parter. Dette sikrer åpenhet rundt alle transaksjoner i regnskapet og en ordning med ekstern kontroll er videreført for å opprettholde åpenhet og kontroll. Hans uttalelse er som følger: »Til styret i Herøya Velforening, Jeg har tatt tilfeldige stikkkontroller av bilagsmassen i Herøya Velforening for 2023. Regnskapet fremstår ryddig og

oversiktlig det er ikke noe som tyder på at regnskapet inneholder feil eller mangler. Kostnadene har tilhørighet og syns nødvendig for å drive øya. Steinar Wehus»

6. Generelt

Herøya har nå fått et ferdig installert nytt pumpeanlegg i både pumpehus 1 og pumpehus 2 til en kostnad totalt på ca 900.000 støttet av historisk dugnadsinnsats med en verd på minst 1,5 Mill kr.

Bryggeanlegget har tålt de stormer som har vært, takket være gode sikringer og storm-luker.

Det fungerer bra med skylagring av alle dokumenter som referater, instruksjoner og prosedyrer for drift osv.

7. Utestående oppgaver for styret

Det gjenstår å få en rettslig vurdering av overføring av fellesområdene til Velforeningen etter utbyggingen på 90-tallet.

Avtale om oppgradering og salg av båtplasser i Båthavnlag Vest må sluttføres

Ferdigstille driftsrutiner for pumpe-hus 1 og vannledning til land

Purre på svar fra kommunen for å fylle i sand på badestrand Øst (over ett år siden vi søkte)

Purre på svar fra kommunen for å ha ATV og Gator på øya (over ett år siden vi søkte)

Generelt vedlikehold fellesområder

Vi bor på en flott øy i havet utenfor Kristiansand. Vi har stort fremmøte på dugnader og mange benytter også muligheten til å ta sine egne timer utenfor selve dugnads-datoene.

Herøya's vann- og avløpssystem er oppgradert og vi kan gå sommeren trygt i møte.

Øya fremstår meget bra nå når sesongen starter for fullt. Informasjonen til medlemmene er systematisert og forbedret, åpenhet i prosesser er forbedret og kommunikasjon til alle dokumenteres nå slik at fremtidige styrer får en lettere jobb. Det er etablert sikker lagring av dokumenter.

Alt dette er gjort for at det skal være lettere for medlemmene å kunne ta på seg et verv i Herøya Velforening.

TUSEN TAKK til alle medlemmer på øya for alt dere bidrar med for at samarbeid, miljø og gode løsninger finnes frem for at det skal være den fineste øya vi vet om! Det er betydelig kompetanse på øya innenfor mange områder vi trenger!

Styret takker for tillitten gjennom året som har gått!

For Herøya Velforening

Morten Brandtzæg, leder

HERØYA VELFORENING					
RESULTATREGNSKAP	Budsjett 2023	Resultat 2023	Diff Bud/Res 2023	'Budsjett uten salg av Båtplasser 2024	FORSLAG BUDSJETT 2025
Arsavgift velforeningen	553 500	549 000		552 600	549 000
Avg.tekniske anlegg ekst.tilkn.	73 500	68 000		73 500	68 000
Vann og kloaktkoblinger	106 845			71 230	71 230
Inntekter utleie båtplasser	54 000	54 000		54 000	54 000
Inntekter frikjøp dugnad	39 000	39 050		39 000	40 000
Leieinntekter traktor	10 000	22 300		10 000	10 000
Ref.eiendomsskatt boder vest					
Erstatning forsikringer					
Gebyr for elerskilte	30 000			30 000	
Diverse Inntekter		1 500			
Netto Fortjeneste - Salg av båtplasser Herøya Vest: 7x400.000)- 1.300.000=1.500.000	-			-	
Sum driftsinntekter	866 845	733 850	(132 995)	830 330	792 230
Lønn/honorar vaktmester	40 000	-		40 000	
Styrehonorar avg.pl.	40 000	-		40 000	-
Lønn	25 000	-		25 000	
Feriepenger	4 800	-		4 800	-
Styrehonorar (motregnet kont.)	40 500	67 023		40 500	70 000
Arbeids giveravgift	2 300			2 300	
Yrkesskadeforsikring	-			-	
Sum lønn og sosiale utgifter	152 600	67 023	(85 577)	152 600	70 000
Strøm varmekabler	19 500	11 994		22 000	15 000
Strøm båtbuer øst og vest + Utelys	18 000	11 221		20 000	15 000
Strøm pumpestasjon / øst Utelys	20 000	14 142		28 838	18 000
Strøm antennebu/ utelys stor	15 000	8 037		17 000	10 000
Strøm Herøya 247	-			-	
Strøm pumpestasjon øst pumpehus 2	15 000			17 000	-
Sum strømkostnader	87 500	45 394	(42 106)	104 838	58 000
Forsikring pumpehus	6 452	6 986		6 774	7 200
Leie redskapsbod					
Ny redskapsbod	-			-	
Rettighetsavgift tv Norwaco		2 157			2 400
Eiendomsskatt					
Driftskostn.fotball/tennisbane	10 000	10 894		5 000	10 000
Sandvollyballbane etablering	-			-	
Vedlikehold strender,veier	40 000	57 875		20 000	60 000
Skilt	300			300	
Utkjøring grus veier	-			-	-
Varslingssystem Pumpestasjon 1	20 000			-	
Driftskostnader båthavn	4 500			4 500	4 500
Vedlikeh.strand.brygge,vest	3 000	55 714		3 000	5 000
Vedlikeh.strand. brygge øst	3 000			3 000	5 000
Rep/vedlikeh.brygge kanal	3 000			3 000	
Bord,benkesett	-			-	5 000
Rep/vedlikeh.flytebrygger					20 000
Forsikring brygge kanal	7 000			7 350	8 000
Mat dugnad	3 500	7 785		3 500	8 000
Kjøp/montering lysstolper	5 000			5 000	
Lisenser		4 185			4 200
Blomster,planter	6 500	5 116		7 000	6 000
Kostnader Herøydagen	1 500	1 243		1 500	1 500
Vedlikehold utelys /Årlig avtale/sjekk	7 500	15 536		7 500	7 500
Maling,olje,etc.	1 500			1 500	
Verktøy,utstyr	15 000	5 244		15 000	12 000
Lekeapparater	2 000			-	-
Rep.elektriker	25 000	15 538		20 000	25 000
Vedlikeholdskostnader	10 000	3 744		107 000	6 000
Strømetabl.boder vest(netto)					
Vedlikehold pumpestasjon	8 900	303 102		9 500	9 500
Uforutsette vedlikehold Pumpehus 1	120 000			120 000	
Vedlikehold vann-/avløpsledninger	15 000	1 430		20 000	315 000
Vedlikehold tv stasjon	4 000			-	
Sum drift/vedlikeholdskostn.	322 652	496 549	173 897	370 424	521 800
Regnskap ordinært	62 400	59 681		65 544	60 000
Regnskap tilleggstillkoblinger					-
Juridisk bistand/Konsulentbistand	60 000	12 047		15 000	12 000
Juridisk bistand Fellesområder	50 000			20 000	
Sum fremmede tjenester	172 400	71 728	(100 672)	100 544	72 000
Porto	5 659	4 510		5 659	3 000
Blomster,gaver	1 825	569		1 825	1 000
Kontorrekvisita	1 000			1 000	
Tap på fordringer	2 100			2 100	-
Kilometergodtgjørelse					
Mat årsmøte/styremøte		540			
Sum administrasjonskostnader	10 584	5 619	(4 965)	10 584	4 000
Drift/vedlikehold/kjøp traktor	15 000	9 420		167 000	20 000
Båthenger					-
Forsikring traktor/tilhenger	10 000	16 638		11 000	17 000
Sum transportkostnader	25 000	26 058	1 058	178 000	37 000
Renteinntekter	12 000	2 700		12 000	3 000
Sum finansinntekter	12 000	2 700	(9 300)	12 000	3 000
Rentekostnader					-
Bankomkostninger	4 271	2 553		4 271	2 800
Inkassokostnader	-			-	
Sum finanskostnader	4 271	2 553	(1 718)	4 271	2 800
Arsresultat (+=-oversk.)	103 838	21 626	(82 212)	(78 931)	29 630

HERØYA VELFORENING			
BALANSE	2021	2022	2023
Kasse	0		
Innsk.kto.bank	640097	699668	730043
Utestående kontingenter	89750	11875	7926
Pålepte ikke fakt.innt.dugnad	0	39000	41000
Utlegg båtbuer øst			1924
Til gode eiendomsavgift	4428		9742
Til gode traktorleie	0	2150	16500
Mellomregn.Holterona,etc.	0	8011	0
Sum eiendeler	734 275,00	760 704,00	807 135,00
Leverandørgjeld	10713	81213	135206
Skyldig lønn	0		
Skyldig reiseutgifter	0		
Forsk.fakt.kont.velforeningen	0		
Mellomregn.båthavnlag vest	4613	4613	4613
Skyldig strøm	0	29188	
Skyldig diverse	1000	1000	1000
Skyldig skattetrekk	0		
Skyldige feriepeng	1530		
Skyldig arbeidsg.avg.	217		
Sum gjeld	18 073,00	116 014,00	140 819,00
Egenkapital Herøya velforening 1.1.	466668	716202	644690
Årsresultat	249534	-71512	21626
Sum ny egenkapital	716 202,00	644 690,00	666 316,00
Sum gjeld og egenkapital	734 275,00	760 704,00	807 135,00
Kristiansand 26.mars 2024			
Merkantil Service AS			
Bjørn Høyer-Jonassen			

5. Budsjett 2025.

Styret foreslår følgende budsjett for 2025. Det er ordinær drift samt en budsjettert post på kr. 315.000 for reparasjon og vedlikehold av vannledningen inn til land.

Avstemming: Det stemmes for eller mot. Det kreves simpelt flertall. En stemme per hytte.

6. Fastsettelse av kontingent for 2025.

Styret anbefaler for Årsmøtet at kontingenten beholdes uforandret for 2024 dvs. kr 4,500.

Det foreslås at det innføres et vedlikeholds-gebyr for fellesområder på kr. 1.000 per år per hytte. Dette er verdien av to dugnader.

Bakgrunn:

Det er nye regler hvor det ikke kan faktureres manglende utført dugnad uten avtale. Derfor må dette presiseres og godkjennes av Årsmøtet.

Presisering: Det er et behov for kontinuerlig vedlikehold av fellesarealene på Herøya. En ekstern aktør kan utføre et slikt vedlikehold for 115.000 kr per år. Det er 115 hytter på øya. Dette tilsvarer en kostnad på 1.000 kr per år per hytte. I praksis opprettholdes medlemsavgiften uendret fra nivået i 2024 dersom 2 dugnader utføres som tidligere.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at vedlikehold av fellesområdene utføres av medlemmene med en verdi på kr 1.000 av den totale medlemskontingenten på 5.500 kr. Medlemmene faktureres først for 4.500 i kontingent.

Resterende andel på 1.000 kr faktureres den enkelte hytte-eier dersom avtalt dugnad (2 dugnader a 500 kr) ikke gjennomføres.

Avstemming: Det stemmes for eller mot. Det kreves simpelt flertall. En stemme per hytte.

Dersom det blir flertall mot anbefaler Styret for Årsmøtet at Medlemsavgiften økes til 5.500 kr for 2025 og at det refunderes kr 1.000 til det enkelte medlem dersom to dugnader er fullført i løpet av kalenderåret.

7. Innkomne forslag

Det er ikke innkommet forslag til Årsmøtet fra medlemmene.

8. Inngåelse av avtale mellom Båthavnlag Vest, Familien Vabo, Familien Tjelta og Herøya Velforening

Det er jobbet i mange år for å få til en utbygging av Herøya Båthavn Vest med 16 nye båtplasser. Herøya Velforening har byggetillatelse til dette. Det er forhandlet frem en avtale med de nevnte parter. Den er under godkjenning av alle partene i disse dager. Avtalen har vært gjennomgått av advokat og er vedlagt. Driftsansvaret etter utbygging er hos Herøya Båthavnlag Vest.

Styret ønsker Årsmøtets godkjenning for fullmakt til å ferdigforhandle og signere vedlagte avtale (kan bli mindre endringer) og for følgende prinsipper for salg av båtplassene;

- Det er totalt 7 båtplasser som kan selges til HVF medlemmer
- Kun medlemmer av HVF som har en eller færre båtplasser kan by på båtplassene
- Salget av båtplassene gjennomføres snarest etter Årsmøte i HVF og Herøya Vest Båthavnlag, Familien Tjelta og Familien Vabo har godkjent avtalen.
- Styret utpeker en eiendomsmekler/advokat som gjennomfører salget av en og en båtplass hvor prisen offentliggjøres før neste båtplass selges. Minstepris settes til kr 400.000.
- Dersom ingen byr på en båtplass blir det ny runde hvor det åpnes opp for at medlemmer av HVF med flere enn en båtplass også kan by.

Budsjett for salget ser slik ut;

Inntekter fra salg av 7 båtplasser a 400.000	2.800.000
<u>Prosjektkostnader</u>	<u>1.900.000</u>
Fortjeneste	900.000

Forslag:

Årsmøtet gir leder av Herøya Velforening fullmakt til å signere avtale som vedlagt (med mulige mindre endringer), gjennomføre salget som skissert og gjennomføre utbygging.

Avstemming: Det stemmes for eller mot. Det kreves simpelt flertall. En stemme per hytte.

9. Valg av 2 styremedlemmer for to år og to varamedlemmer (1 og 2 år)

To medlemmer er på valg: Hans Ivar Loland og Morten Brandtzæg.

Det er mottatt forslag på følgende kandidater;

Hans Ivar Loland

Øystein Halvorsen i kanalen

Kurt Eikså

Morten Brandtzæg

Evt. Benkeforslag på Årsmøtet

Kandidatene presenterer seg

Avstemming: Det stemmes på en av kandidatene med en stemme per hytte. De to som får flest stemmer velges inn i styret for to år.

Begge varamedlemmene Arild Abelsnes og Gitti Skadberg er på valg i 2024.

Det foreslås at en velges for ett år og en velges for to år.

Det er mottatt forslag på følgende kandidater;

Øystein Halvorsen – hytta på toppen

Arild Abelsnes

Øystein Halvorsen – hytta i kanalen

Evt. Benkeforslag på Årsmøtet

Kandidatene presenterer seg

Avstemming: Det stemmes først på kandidaten som skal sitte to år. Deretter stemmes det på kandidaten som skal sitte i ett år. Det er en stemme per hytte.

10. Eventuelt

Det er ikke meldt inn noen saker under eventuelt.

NB! Fullmakter aksepteres kun på vedlagte skjema og skal være innlevert på papir til undertegnede FØR kl 0930 den 7.7.2024 på gress-volleyballbanen.

Ta med stol om du ikke vil sitte på gresset!

Herøya, juni 2023
Morten Brandtzæg
Styreleder



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 94 Bruksnr.: 51

Adresse: Herøya 85, 4639 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250221

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 23.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 94 Bruksnr.: 51

Adresse: Herøya 85, 4639 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250221

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	fritid

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 51	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1904 Randesundøyane
Veiadresse:	Herøya 85, gatenr 20113	Valgkrets:	12 Randesund
	4639 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.02.1993	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 318,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.10.2023	Berørt	4204/94/2	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2023	Berørt	4204/94/44	0,0
			Berørt	4204/94/51	0,0
			Berørt	4204/94/52	0,0
			Berørt	4204/94/53	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/94/51	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	07.08.2001	Mottaker	4204/94/51	1 319,0
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	03.03.2001	Avgiver	1001/94/102	-562,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/94/51	562,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.02.1993	Avgiver	4204/94/44	-757,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/94/51	757,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Herøya 85	Fritidsbolig	108,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.03.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.05.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	108,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.08.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21310387			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				81,0	81,0				
H02				27,0	27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300152604			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

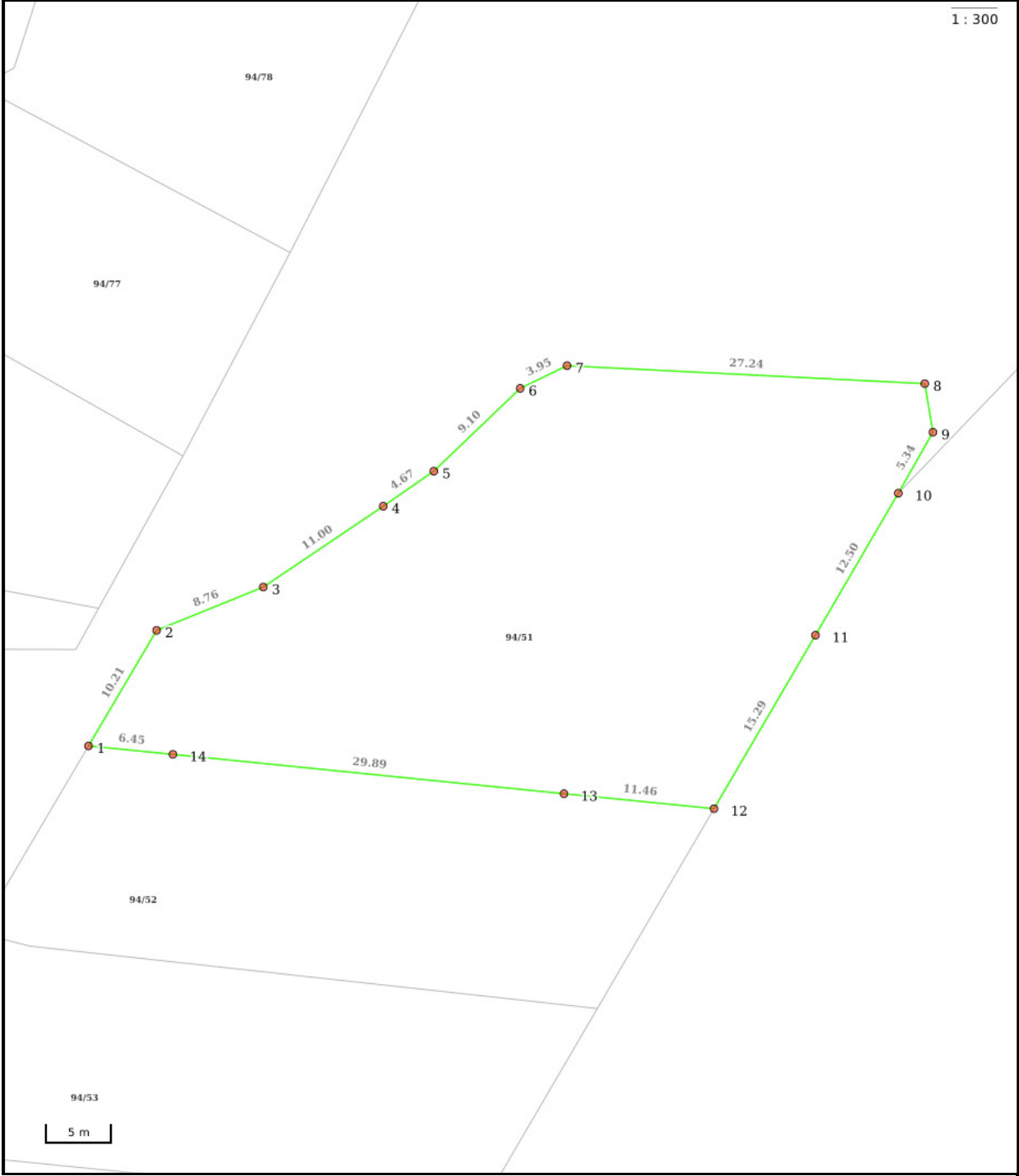
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 318,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 141,52	446 033,87	10,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 442 150,74	446 038,25	8,76m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 442 154,74	446 046,04	11,00m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 442 161,68	446 054,58	4,67m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 442 164,67	446 058,17	9,10m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 442 171,53	446 064,15	3,95m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 442 173,56	446 067,54	27,24m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 442 174,62	446 094,76	3,74m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 442 171,00	446 095,71	5,34m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 442 166,14	446 093,50	12,50m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 442 154,83	446 088,18	15,29m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 442 141,00	446 081,67	11,46m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 442 141,12	446 070,21	29,89m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 442 141,45	446 040,32	6,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Herøya 85

Dato: 23.04.2025

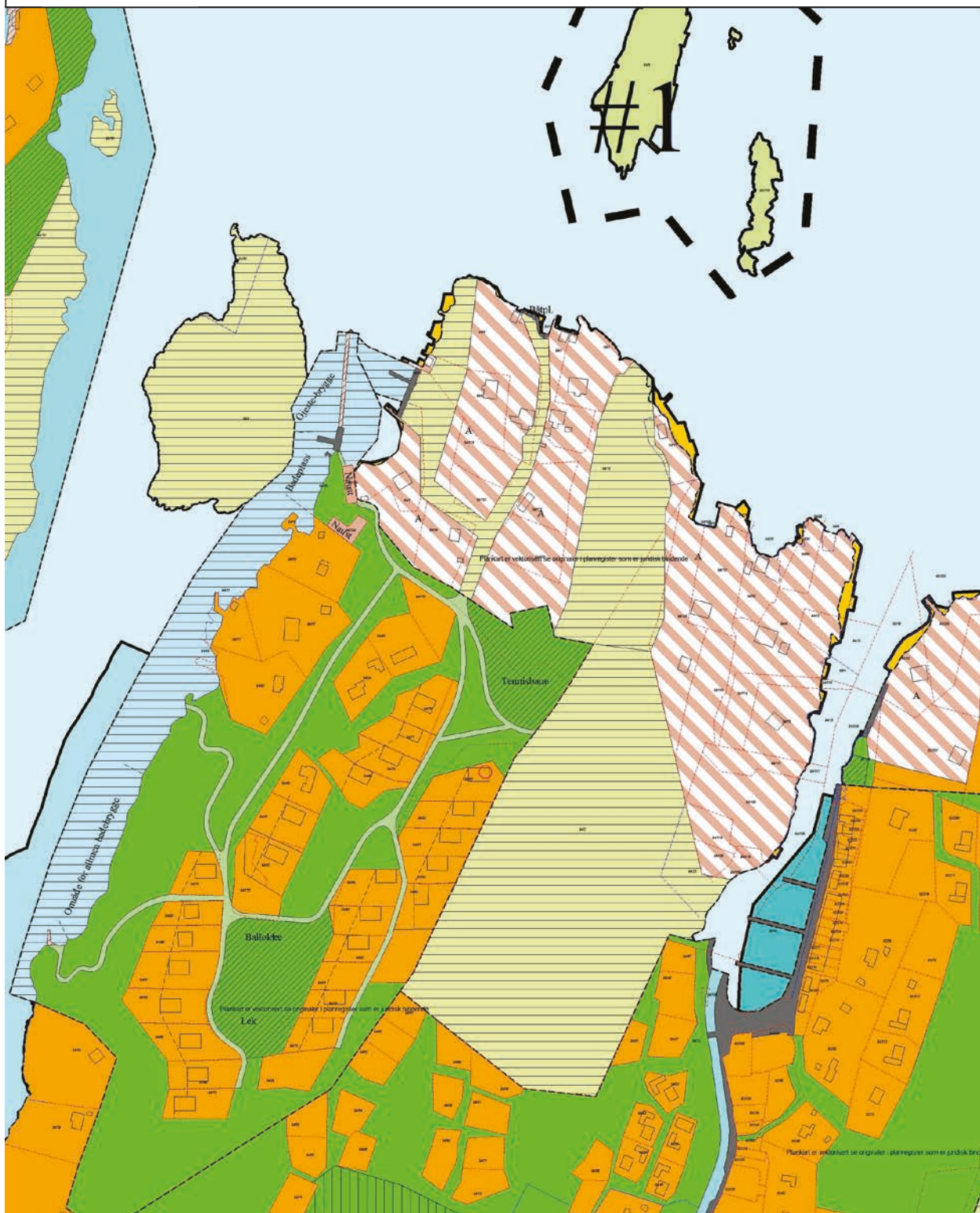
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



§ 1.

a)

I planen kan oppføres 26 nye hytter plassert som vist på planen.
Mindre forskyvninger av bygget kan tillates av bygningsrådet når det etter bygningsrådets skjønn skjer i harmoni med terreng og bebyggelse for øvrig. Hyttenes utforming og materialvalg skal tilpasses den øvrige bebyggelse. Det forutsettes at byggelsen skal ha et enhetlig preg.

b)

Eldre steinmurer o. l. tillates ikke revet, bortset fra der hvor det er nødvendig for plassering av veganlegg, fellesanlegg, tennisbane o. l.

c)

Båtnaust kan plasseres i tilknytning til båthavn, og bygges som fellesanlegg. Båtnaust skal utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

d)

Brygge, båtplasser og båtopplagsplasser kan anlegges som vist på planen og opparbeides som fellesanlegg.

§ 2.

I friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og innretninger som tjener fellesinteressene i hytteområdet, så som lekeutstyr, stupebrett m.m.

§ 3.

Eksisterende vegstasjon skal bevares så langt dette er mulig.

§ 4.

Det er ikke tillat å opprette private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 5.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovingen og bygningsvedtektene for kommunen.



§ 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  Fritidsbolig
-  Forretninger/kontor
-  Industri
-  Offentlige formål
-  Allmennyttige formål
-  Naust

2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  Jordbruk
- 

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gjestebrygge

4. FRIOMRÅDER

-  Friområde
-  Turveier

5. FAREOMRÅDER

- 

6. SPESIALOMRÅDER

-  Frisiktsoner
- 

7. FELLESOMRÅDER

-  Lek/Balløkke
-  Tennisbane
-  Båtplasser

8. FORNYELSESOMRÅDER

- 
- 

STREKSYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Grense for regulering
-  Byggegrense
-  Tomtegrense
-  Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen.
-  Vann
-  Ny hytte

E. REVIDERT

4.2. 91

D	Revidert	Ø.K.	19.12.90
C	Revidert	Ø.K.	17.10.90
B	Revidert	Ø.K.	27.06.90
A	Revidert	Ø.K.	06.02.90
NR.	ENDRINGER / SAKSBEHANDLING	SIGN.	DATO

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 1. GANG	26.4.1990
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN	30.8 - 12.9.1990
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 2. GANG	14.2.1991
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	
STADFESTING	

HERØYA - OMRÅDE C VEST
Kristiansand kommune
Jørgen Reme
Reguleringsplan

MÅL	1 : 1000
SAKSBEH.	T.H.
PROSJ.L.	Ø.K.
DATO	07.04.89
PROSJ.NR.	38648
TEG.NR.	01



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Kopi

Inge solhøi byggfirma
Pålsnesveien 11
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9901073-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 21.09.99

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass: HERØYA 85

Eiendom: 94/51

Tiltakshaver: Kåre Valebrokk

Adresse: Drammensveien 46-1, 0271 OSLO

Søker: Inge Solhøi byggfirma

Adresse: Pålsnesveien 11, 4640 SØGNE

Tiltakstype: Fritidsbolig

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Kåre Valebrokk
Brannvesenet



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

00520008779 80-81
KOP1

Byggfirma Inge Solhøy
Pålsnesveien 11
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9901073-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Pedersen

Dato: 23.03.99

VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	HERØYA 85	Eiendom:	94/51
Tiltakshaver:	Kåre Valebrokk	Adresse:	Drammensveien 46-1, 0271 OSLO
Søker:	Byggfirma Inge Solhøy	Adresse:	Pålsnesveien 11, 4640 SØGNE
Tiltakstype:	Fritidsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad datert 25.01.99.

Søknaden omfatter oppføring av fritidsbolig.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av fritidsbolig i 2 etasjer. Bruksarealet er beregnet til 89 m².

Gjeldende plangrunnlag:

For området gjelder reguleringsplan for «Herøya, felt C vest», godkjent 11.12.91.

Gebyr:

Det må betales gebyr for behandling av byggesøknad og søknader om ansvarsrett.

Regning for byggesak kr. 5690,- vil bli ettersendt til Kåre Valebrokk, Drammensveien 46-1, 0271 Oslo ✓

Regning for søknad som ansvarlig søker, prosjekterende, kontroll av prosjektering, samordner, utførende og kontroll av utførelsen, kr. 3150,- vil bli ettersendt til Byggfirma Inge Solhøy. ✓

Regning for «ørleggerdelen», kr. 750,- vil bli ettersendt til Aamodt VVS.

00 5299 10 705

Manglende ansvarshavende:

Det mangler søknad om ansvarsrett fra ansvarlig utførende for grunnarbeidene. Denne bes innsendt snarest.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Postuttak
4604 Kristiansand

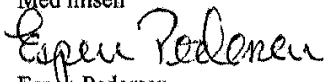
Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Ett sett av søknaden i retur.

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

Med hilsen

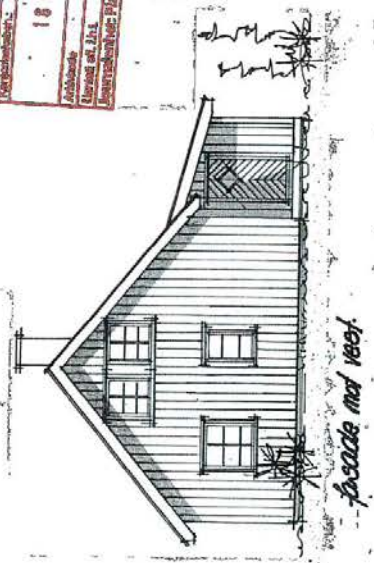
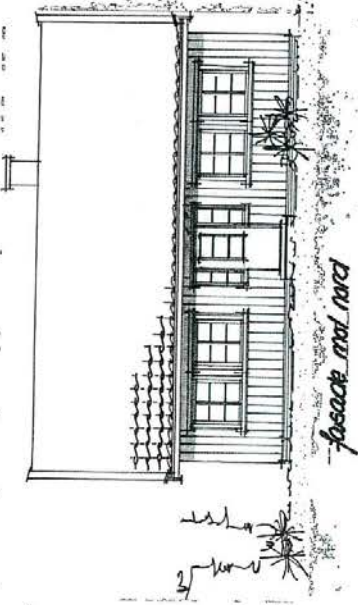


Espen Pedersen

Saksbehandler

Kopi til: Kåre Valebrokk, Drammensveien 46-1, 0271 Oslo
Aamodt VVS, Linnegrøvan 24, 4640 Søgne
Ingeniørvesenets kontroll- og avgiftsavdeling

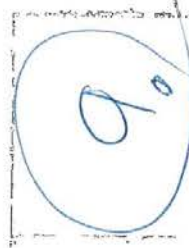
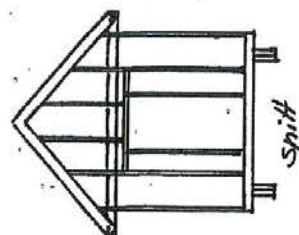
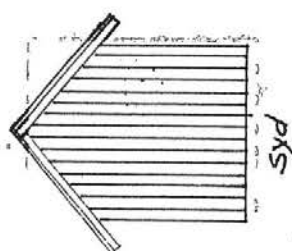
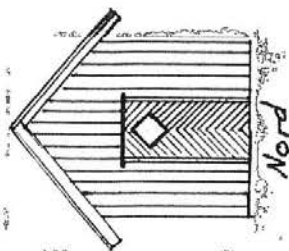
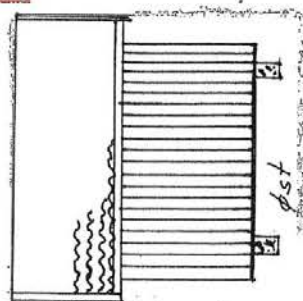
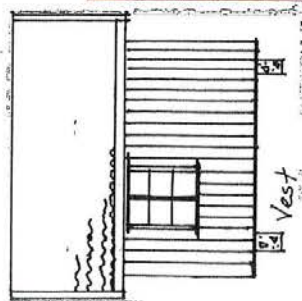
KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Bymåler
 18 MAI 1998
 1:100
 18 MAI 1998
 1:100
 18 MAI 1998
 1:100



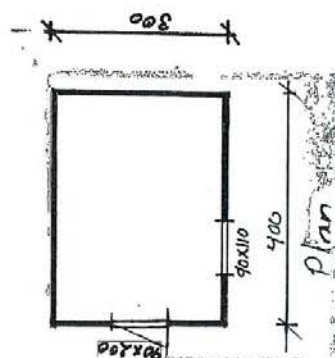
PROJEKT 15-01-03
 Omr. 94, Dnr. 51, Hørgåva, bmt nr 25
 bytte for Jugo Solhøi
 Kristiansand den 30. oktober 1998
 J. N. N. N.

0 50 100
 100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Denek Scanning A/S

100 Picotitel i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.



KRISTIANSBAND KOMMUNE	
Teknisk afdeling	
Dokumentation:	
1-2 FEB. 1999	
Arkivkode	
Leveret af: L.N.L.	
Journaliseret: Plan- og bygningssektionen	



Mål. 1:100	Harbøya 85 Gr-94, Bør 51 Plan, snit og fasader
Dato 25/1-99	Inge Solhøj

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

0052000 9534

Kop 1



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Frode Gundersen
Ingebjørgs vei 12
4633 KRISTIANSAND S

Dato: 14.07.99

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9906083-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Pedersen

Arkivkode:

HERØYA 85 - ILDSTED - GODKJENNING

Svar på søknad om tillatelse for enkle tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Byggeplass:	HERØYA 85	Eiendom:	94/51
Tiltakshaver:	Kåre Valebrokk	Adresse:	Drammensveien 46, 0271 OSLO
Søker:	Frode Gundersen	Adresse:	Ingebjørgs vei 12, 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Fritidsbolig	Tiltaksart:	Oppføring av ildsted

Plan- og bygningssjefen viser til søknad mottatt 9. Juli 1999 og gir tillatelse til installering av ildsted.

Når arbeidet er utført returneres søknadsskjema med underskrift som bekreftelse på godkjent utførelse og kontroll av denne.

Behandlingsgebyr kr. 250,- må innbetales. Faktura ettersendes til Kåre Valebrokk.

Gyldighet:

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

Med hilsen

Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Kåre Valebrokk, Drammensveien 46, 0271 OSLO



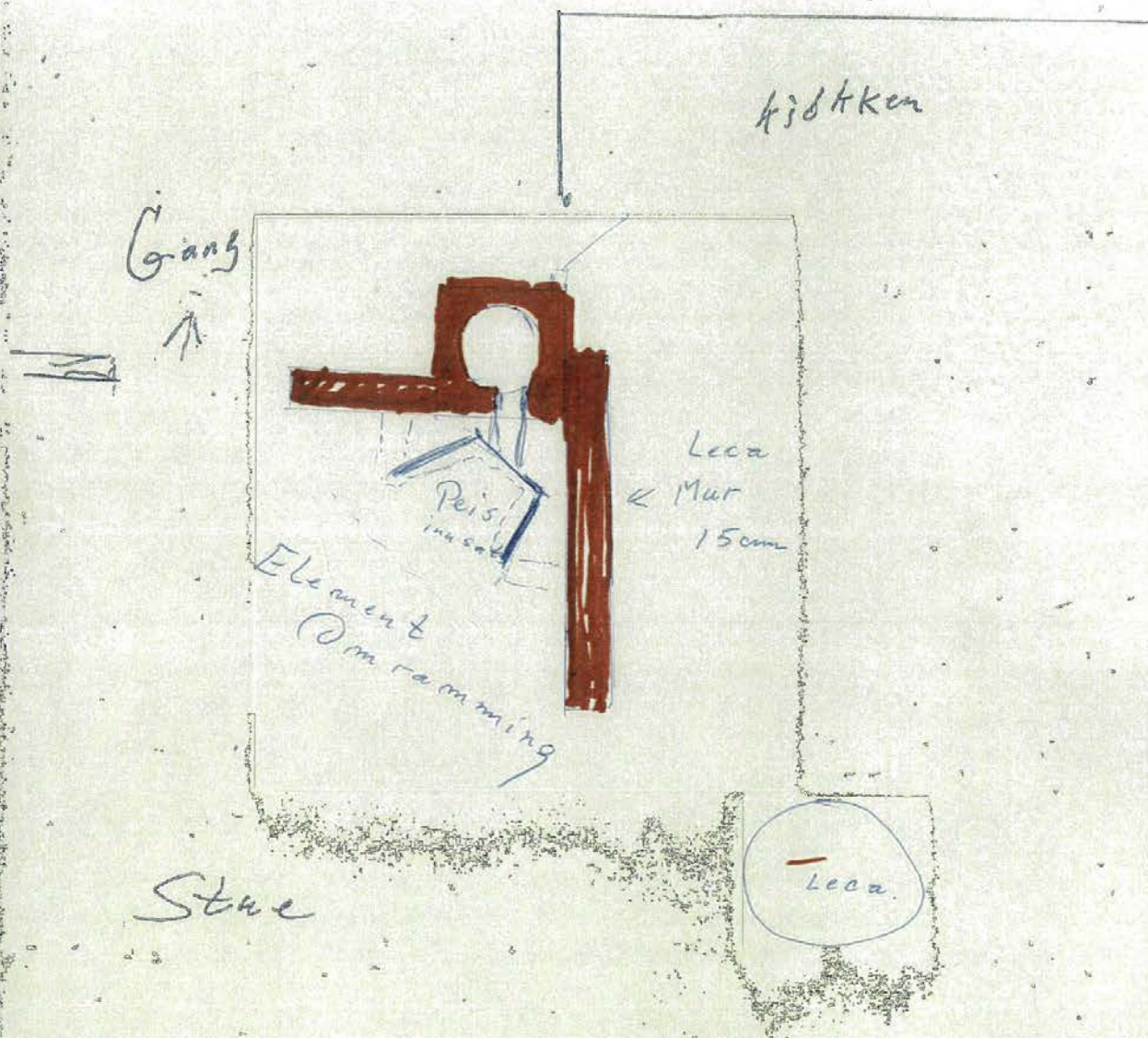
Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Kire Vale brokk
Heróya Hr.sand





KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGENKåre Valebrokk
Drammensveien 46
0271 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200301685-2

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 13.03.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass: HERØYA 85

Eiendom: 94/51

Tiltakshaver: Kåre Valebrokk

Adresse: Drammensveien 46, 0271 OSLO

Søker: Kåre Valebrokk

Adresse: Drammensveien 46, 0271 OSLO

Tiltakstype: Fritidsbolig

Tiltaksart: Påbygging

Det vises til melding om arbeid mottatt 26.02.2003.

Meldingen gjelder påbygging av en låvekvist mot nordvest. Påbygget medfører en økning av bruksarealet med 5 m².

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.

Gebyr kr.980,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

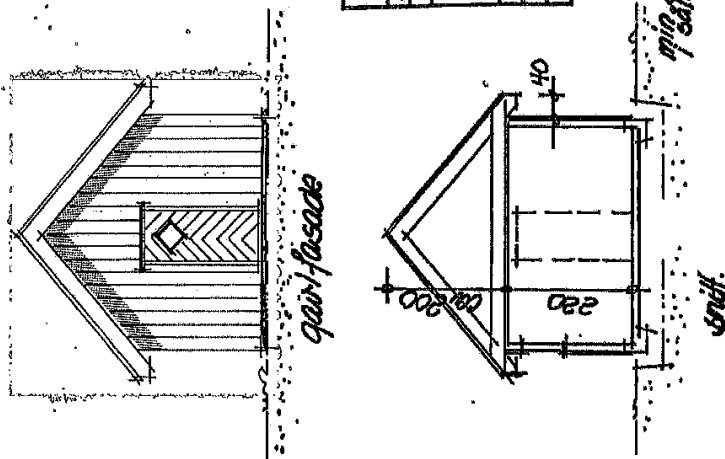
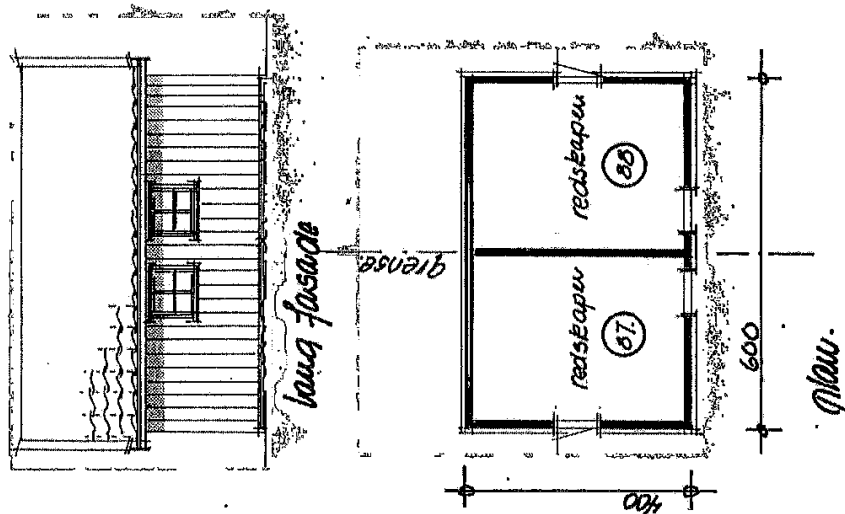
Peder Dalen
Saksbehandler

Kopi til: Inge Solhøi, Bråvannstoppen 73, 4624 Kr.sand

Vedlegg.

Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22Postadresse:
Serviceboks 417
4604 KristiansandTelefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



KRISTIANSD KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Bygningssaker
Kontrollavdeling
26 FEB. 2003
Arkivkode
Løsnings nr. 1.4.1
Journalnummer: Plan- og bygningssaker

Vedlegg D.1.

Car 94. bnr 51-52 Hørdal - bnr 25 og 86.
felles redskapsbod for Rase Vælebrøst.
mål 1:100. a.u.u.
nr. 5044 den 15. januar 2003.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86a,
if forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer,
ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Plan og bygningsetaten
Serviceboks 417

4604 Kristiansand

Stempel

KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

Saksnr.

Dok.nr.

Kontor/saksbeh.

26 FEB 2003

Fylkesnr.

Kommunenummer

Saksnummer/Plan og bygningssak nr.

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	94	Bnr	54 51	Festnr		Seksjonsnr		Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse Hærøya, tomt nr 885								
Tiltakets art SAK § 2	☐ Driftsbygning i landbruket (if pbl § 81, if SAK § 20 nr 1)								
	☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (if pbl § 85, if SAK § 23)								
☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (if pbl § 86 a, if SAK § 20 nr 1)									
Spesifiser kort tiltakets art Påbygg av kvist på loft.									

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja - vedlegg referat Vedlegg nr A-

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse om hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpassning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivarettet?	Beskriv
	☒ Ja ☐ Nei	
Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje		Vedlegg nr D -
2. Situasjons- plan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger	Vedlegg nr C -

Arealdisponering

3. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon		
	☐ Reguleringsplan			
	☒ Bebyggelsesplan	Situasjonsplan i mål 1:500		
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning		
4. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
5. Bebyg- gelsen og størrelsen	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruttoareal (NS 3940)	m2	4 m2	4 m2
	Beregnet grad av utnyttning som følge tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			

Arealdisponering (forts.)

6. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense som før	Vegmidte som før	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja ☐ Nei		
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)	Vedlegg nr H-		

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:				Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsejers avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	
	☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja	☐ Nei	
8. Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttil	Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei
	☐ - offentlig vannverk	☐ - privat vannverk	Beskriv Ingen endringer.		
	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
9. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei	
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?				
	10. Overvann	Takkvann/overvann føres til:		☐ Avløpssystem	☒ Terreng

Statistikk

Tiltakets art	☒ Nybygg	☐ Endring	Annet, beskriv
	☒ Påbygg/tilbygg	☐ Riving	
Fundamen- tering	☐ Grunnmur	☐ Peler	Annet, beskriv
	☐ Bankett/såle		
Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25 % av konstruksj.)			
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	
☒ Tre	☒ Lettbetong	☒ Tre	☒ Lettbetong
☐ 3 Betong	☐ 4 Metall	☐ 3 Betong	☐ 4 Metall
☐ 5 Tegl	☐ 9 Annet	☐ 5 Tegl	☐ 9 Annet
Materialer i yttervegg (min 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)		Oppvarming (maks 1 kryss)	
☒ Tre		☒ El/ved	
☐ 2 Lettbetong		☐ 1 Oljefyr	
☐ 3 Betong		☐ 2 Oljefyr	
☐ 4 Metall		☐ 3 El	
☐ 5 Tegl		☐ 4 Oljefyr	
☐ 9 Annet		☐ 5 Oljefyr	
		☐ 6 Oljefyr	
		☐ 7 Oljefyr	
		☐ 8 Oljefyr	
		☐ 9 Annet	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser	A	-
Nabovarsling	B	1 -
Kart, situasjonsplan	C	1 -
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	1 - 2
Uttalelser fra off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)		
Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
Kåre Valebrokk		
Adresse	Postnr, poststed	
Drammensveien 46	271 Oslo	
☒ Enkeltperson	☐ Selskap/lag/sameie	☐ Off. virksomhet
Dato	Gjentas med blokkbokstaver	
25.02.2003	KÅRE VALEBROKK.	

Inge Solhøj
Prøveavmøtningen 73
4624 Kr. Sand

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenforavnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Plan og bygningsetaten
Serviceboks 417

4604 Kristiansand

Vedlegg nr.

B-1

Kommunens saknr.

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 94 Bnr. 51 Feste nr. Seksjonsnr.

Adresse

Hæroya nr 85

Postnr.

4639

Poststed

Kristiansand

Eier/fester

Kåre Valebrokk

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

☐ Tiltak som krever søknad og tilatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven - mindre byggarbeid på folkeeiendom, pbl § 86 a.

Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (fyll kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Veg
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
	Bygningsstatistiske installasjoner	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
	Annet	☐ beskriv			

☐ Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

☐ Unntatt fra krav om ansvaret. Kan- og delingsforordning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver søknaden.

Planlagt bruk/formål	☒ Bolig	Annet, Påbygg av kvist i loftsetasjen beskriv
	☐ Garasje	

KRISTIANSSAND KOMMUNE

Kontor/saksbehandler

Dok. nr.

26 FEB. 2003

Arkivende

Utskrift av plan- og bygningsetaten

Innvalgt etter plan- og bygningsetaten

Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde 4,60	Månehøyde 6,50	Bygget areal 4,5 m ²
-------------------------	------------------	----------------	---------------------------------

☐ Søknad om dispensasjon pbl § 7 og/eller § 88 Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra

Fyll ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ Søknad om delingstilatelse pbl § 93, 1. ledd h)	☐ Søknad om tilatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til - beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

Tollbodgata 22

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted _____ Dato _____ Underskrift (tiltaksøver eller ansvarlig søker)

Kristiansand

19.02.2003

Inge Solli

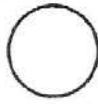
Kåre Valebrokk

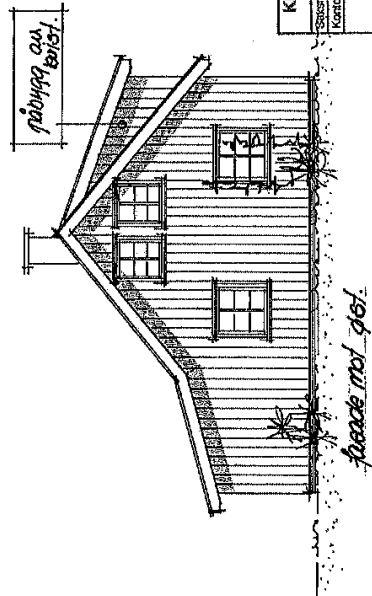
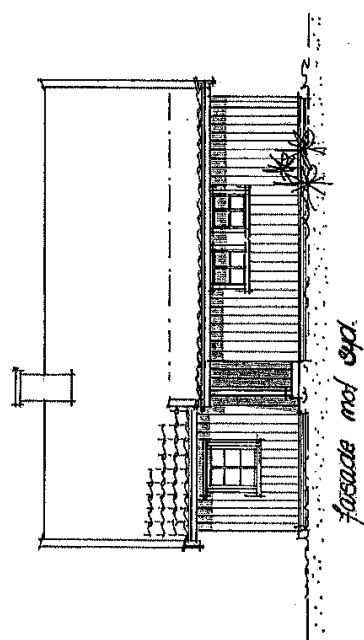
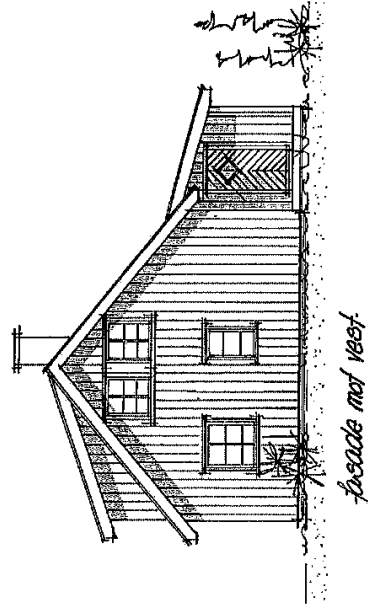
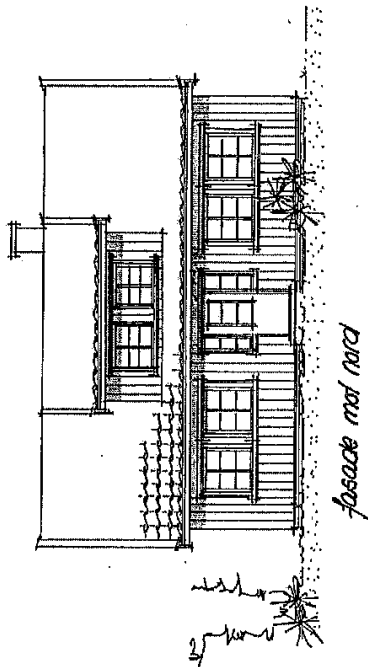
Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og 1. Man beholder retten til å krysse med anropelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert. 2. Man fraskes seg aktivt retten til å krysse med innsigelser til tiltaket for vedtak er fattet.

Elendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.		
94	51			Hærøya nr 85	
Nabo-/gjennboerendom				Nabo-/gjennboerendom eters/festers navn	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
94	52			Kåre Valebrokk	
Adresse				Adresse	
Hærøya				Drammensveien 46	
Postnr.				Postnr.	
4639				271	
Poststed				Poststed	
Kristiansand				Oslo	
Dato				Sign.	
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
Elendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.		
94	80			Stein Vabo	
Adresse				Adresse	
Hærøya				Holte	
Postnr.				Postnr.	
4639				4639	
Poststed				Poststed	
Kristiansand				Kristiansand	
Dato				Sign.	
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
Elendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.		
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststed				Poststed	
Dato				Sign.	
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
Elendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.		
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststed				Poststed	
Dato				Sign.	
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
Elendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.		
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststed				Poststed	
Dato				Sign.	
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	
Elendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.		
Adresse				Adresse	
Postnr.				Postnr.	
Poststed				Poststed	
Dato				Sign.	
1 Varsel er mottatt				2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b	

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. 

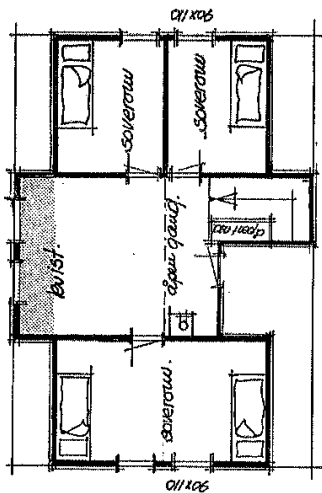


KRISTIANSSAND KOMMUNE	
Saksnr.	14. sektor
Kontrollnr.	Dok. nr.
26 FEB. 2003	
Arkitekt	
Umrisset af: J.F.L.	
Journalenhet: Plan- og bygningssektionen	

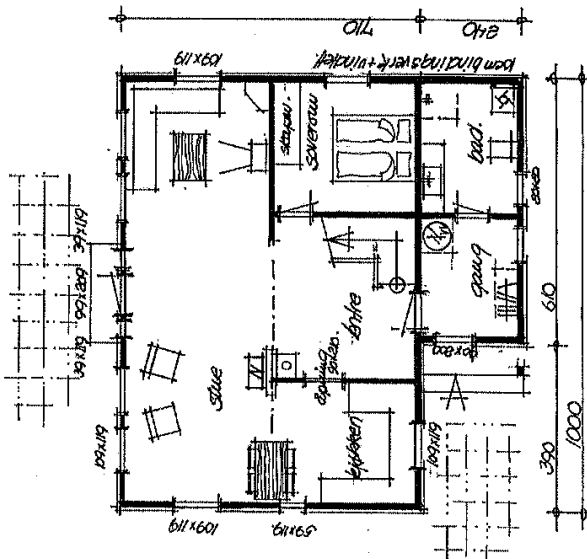
Udledning af kvist på facade mod syd. 16.02.03. *Arne L.*

Gr. 94 Dnt. 51, Hærbøya, bmt nr 25. *fasader i mål 1:100.*
 Bygget for Jørgen Solhøj.
 Kristianssand den 30. oktober 1993. *Jørgen A.N. Rind.*

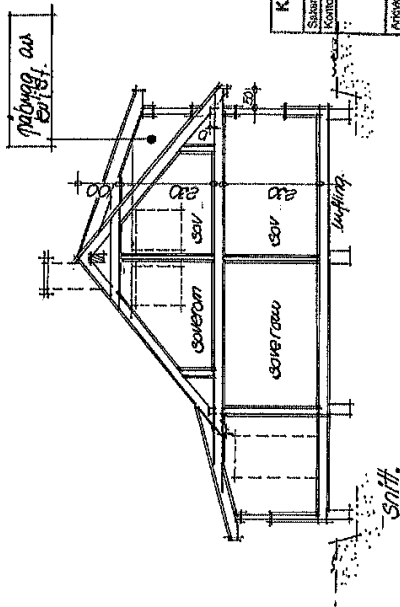
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er derne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



Planløsning av 2. etage.



Planløsning av 1. etage.



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Stadstyre	Tranviksgate 1
Kommunestyre	Dok. nr.
26 FEB. 2003	
Arkitekt	
Linné og Linné	
Journalenhet: Plan og bygging	

36.15
36.0
36.0

Vedlegg D.1.

gittning av kull på fasade med nord 15-22 03. 2003.

Garage Dnr. 51, Hverdinga, bmt nr 25
Karte for Sjøge Solhøi.
Kvistavand den 30. oktober 1993
Kv: A1

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AIS



Kristiansand
kommune

Paul Arne Skjold
Justnesskauen 33
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05378-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.01.2021

Herøya 85 94/51/0/0, bruksendring - saken avsluttes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 94 / 51 / 0 / 0
Tiltakshaver: Paul Arne Skjold

Det vises til vårt brev om foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring – hvor det ble bedt om ytterligere dokumentasjon - av 12.10.2020.
Vi har ikke mottatt dokumentasjon som etterspurt.

Det har nå gått mer enn 60 dagen siden vi sendte brevet. Saken avsluttes derfor fra vår side.

Dersom saken ønskes gjenopptatt, må komplett søknad innsendes av et foretak som kan godkjennes som ansvarli søker.

Med hilsen

Erik Koveland
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
90601902

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018040	25.04.2025	1411250221

Om dokumentet

Ident
1993/2171/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

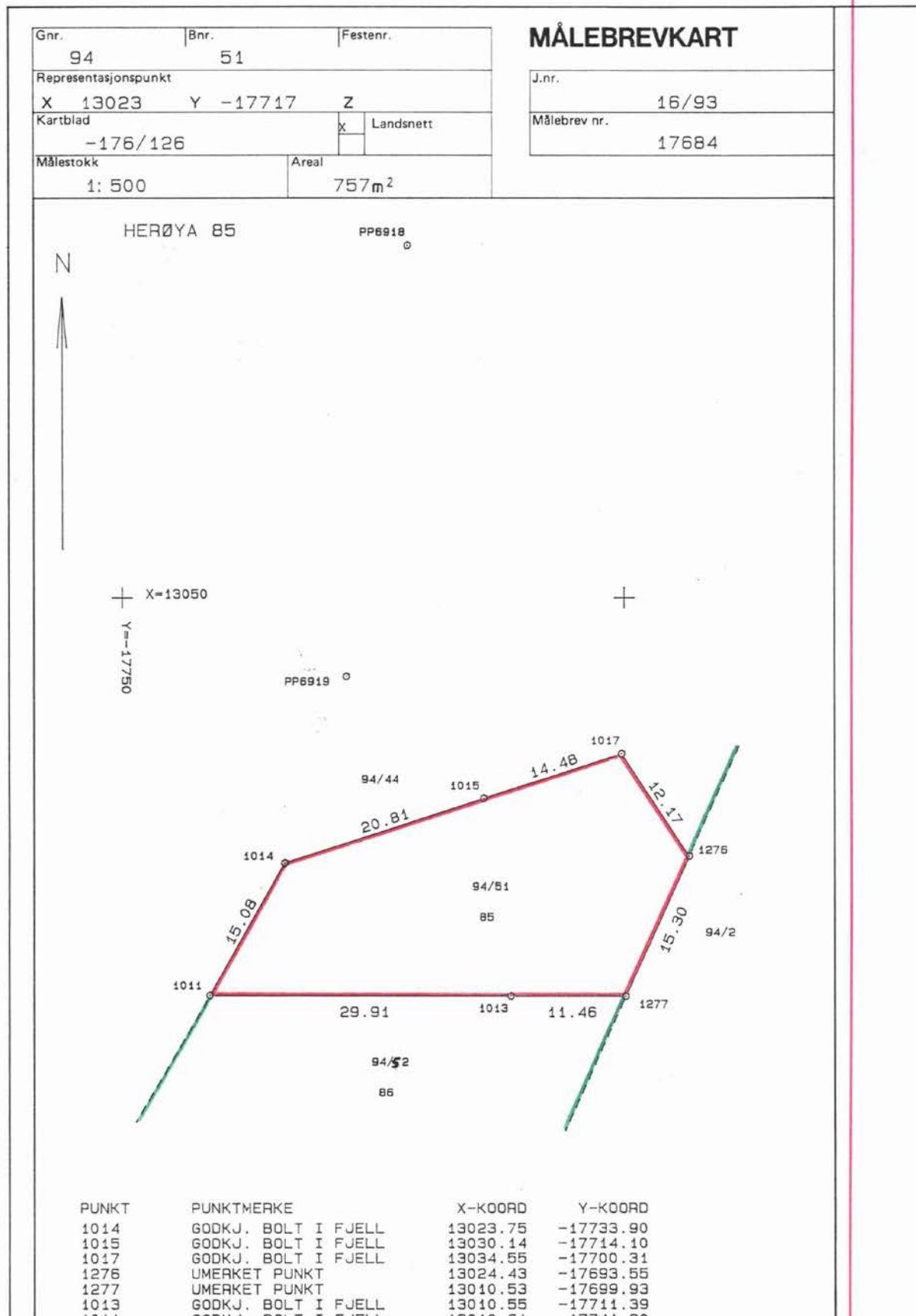
Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

 KRISTIANSAND KOMMUNE		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	
		J.nr. 16/93 Målebrev nr. 17684 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	94	51	
	Bruksnavn/adresse		
	HERØYA 85		
Areal i m ²	757		
Dagbokstempel TINGLYST 1 8 FEB. 1993 Kristiansand byrett DAGBOK NR. 2171			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	19.08.1992		
Rekvirent	Andreas Stray p.v.a. Herøya utbyggingsselskap A/S		
Bestyrer	Alf Gurandsrud p.v.a. Ammund og Ingvald Vabo		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 94 bnr 44.		
Rett utskrift 18/2-93 KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVÆSEN			
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kr.sand	12.02.1993	Torbjørn Trøland	Alf Gurandsrud
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
 Doknr: 2171 Tinglyst: 18.02.1993 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00018039	25.04.2025	1411250221

Om dokumentet

Ident
1993/4195/93

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

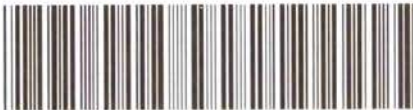
E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

Strekkode:



Doknr: 4195 Tinglyst: 30.03.1993 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT AVSKRIFT
R. Eliason
ROLF ELIASON
Statsadv. eiendomsretts
Kristiansand S.

TINGLYST
30 MARS 1993
Kristiansand byrett AS.1/HÆRØYA. VED
DAGBOK NR. 4195

VEDTEKTER FOR HÆRØYA HYTTEFELT I KRISTIANSAND KOMMUNE.

- Vedt. Irma. A. Høsten*
1. Tomteeier er forpliktet til å bebygge og disponere over tomten i henhold til reguleringsplanen og reguleringsvedtektenes bestemmelser.
 2. Tomteeier forplikter seg til å bli medlem av velforeningen for hyttefeltet. Velforeningen skal ivareta tomteierenes fellesinteresser og fellesanlegg i området.
 3. Tomteeier forplikter seg til å knytte seg til felles radio- og tv antenneanlegg i området. Utvendige enkeltantenn er ikke tillatt.
 4. Ved opparbeidelse av tomten er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Videre skal det vises varsomhet med fjerning av trær på tomten.
 5. Dersom det skal settes opp fender/mur eller gjerde i tomtegrense eventuelt på topp av veiskråning, må denne godkjennes av bygningsrådet.

På samme måte må mur som settes opp langs tomtegrense mot nabo godkjennes av bygningsrådet. Mur bør holdes så lav som mulig og utføres i materialer som passer inn med omgivelsene.
 6. Anlegg av mur og lignende, oppfylling eller graving må ikke foretaes slik at ledninger over tomten kan bli skadet, eller slik at det kan skadeliggjøre vedlikeholdet av ledninger.
 7. Eventuell innhegning mot vei påhviler kjøperen.
 8. Tomteeier er ansvarlig for å reparere/erstatte skader som måtte oppstå på veier, ledninger, kabler og bolter eller andre tekniske anlegg som følge av anleggs- eller byggarbeid på tomten.
 9. Rasfarlige områder som måtte forekomme på den kjøpte tomt plikter kjøper å sikre i forbindelse med opparbeidelsen av tomten.
 10. Hver parsell er pliktig til å ta det naturlige grunnovervann fra overliggende område og lede det frem til det nedenforliggende område på en av bygningsrådet godkjente måte.
 11. Tomteeier er forpliktet til å holde bygninger og ubebygde grunn og innhegninger i ordentlig stand.

Areal mellom tomtegrensene og vei plikter tilliggende

Tomteeier vedlikeholder stikkledninger for vann og kloakk fra hytten og frem til hovedledningene.

12. Velforeningen (eller kommunen) har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk og vannledninger, telefon, felles-antenne og elektriske kabler over tomten uten erstatning til kjøper.

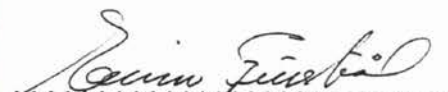
For ulempe og skade som voldes ved ulike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn, av en voldgiftsrett bestående av 3 medlemmer, alle oppnevnt av Kristiansand byrett.

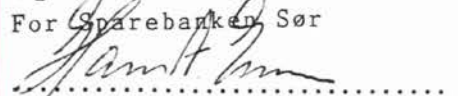
13. Utbyggeren forestår opparbeidelse av de tekniske hovedanlegg for vei, vann og kloakk i området, i henhold til utbyggingsavtalen med Kristiansand kommune.
14. Utbyggeren forbeholder seg rett til å foreta forandringer i reguleringsplanen og/eller reguleringsvedtektene uten erstatning til tomtekjøper. Herunder endre tomtegrensene i forhold til reguleringsplanen, i den grad han finner dette nødvendig på grunn av opparbeidelsen av feltet.
15. Utbyggeren forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteieren, å legge veiskråninger inn på parsellen, foreta fjellrensk av ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning selv om dette medfører at en kommer inn på tomtene.
16. Utbyggeren forbeholder seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på parsellen
17. Disse vedtekter blir å tinglyse på samtlige tomter som omfattes av Herøya hytteområder.

Kristiansand den,

Hørøya Utbygningsselskap A/S


Einar Frustøl


Øystein Frustøl
For Sparebanken Sør


Hans A. Iversen

Nærværende vedtekter skal tinglyses på eiendommene:

Gnr. 92 bnr. 15

" 94 " 44

" 94 " 25

og utskilte parseller:

Gnr. 92 bnr. 225

" 92 " 224

" 92 " 223

" 92 " 202

" 92 " 204

" 92 " 205

" 92 " 214

" 92 " 215

" 92 " 216

" 92 " 217

" 92 " 218

" 92 " 219

" 92 " 208

" 92 " 209

" 92 " 210

" 92 " 211

" 92 " 212

" 92 " 213

" 92 " 220

" 92 " 221

" 92 " 222

Gnr. 94 bnr. 56

" 94 " 55

" 94 " 54

" 94 " 53

" 94 " 52

" 94 " 51

" 94 " 65

" 94 " 64

" 94 " 63

" 94 " 62

" 94 " 61

" 94 " 60

" 94 " 59

" 94 " 57

" 94 " 58

" 94 " 48

" 94 " 47

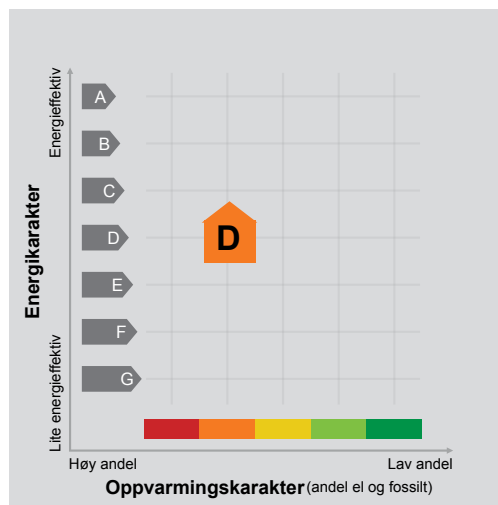
" 94 " 46

Enhet	Herøya 85 - (H-11)Hytter Sommerhus, Fritidsbyen
Bygning	21310387 - 0
Merknad	Herøya 85
TILSYN:	
Status siste	Utført
Sist besøkt	
Antall	00.00.00
Hvørlighet	Hvert 4 år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknøttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pølver	
Ant. skum	
Ant. annet	
Renningsveger	Nei

ENERGIATTEST



Adresse	Herøya 85
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21310387
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114529
Dato	04.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

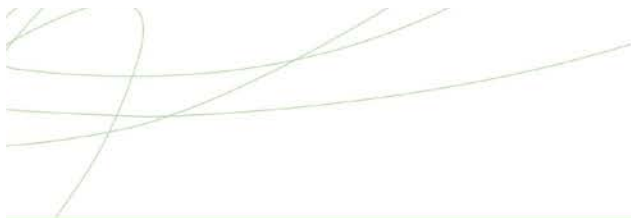
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1999
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 124
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

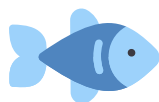
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Herøya 85

Avstand til sjø

142 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	20 min	🚗
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min	🚗 12.4 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min	🚗 12.5 km
🚆 Tømmerstø Linje 588	11 min	🚶 1 km
🚆 Fidjekilen Linje M4, N4	15 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Kristiansand	17 min	🚗
Arendal	53 min	🚗
Stavanger	3 t 35 min	🚗
Bergen	297.7 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Community by Shell Recharge Barst...	12 min	🚗
🚗 Recharge Shell Vige	12 min	🚗

Havner i området



- Tømmerstø Brygge
Drivstoff, matvarer
- Stokken brygge
- Dvergsøya
- Prestøya brygge
- Korsvik Marina
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

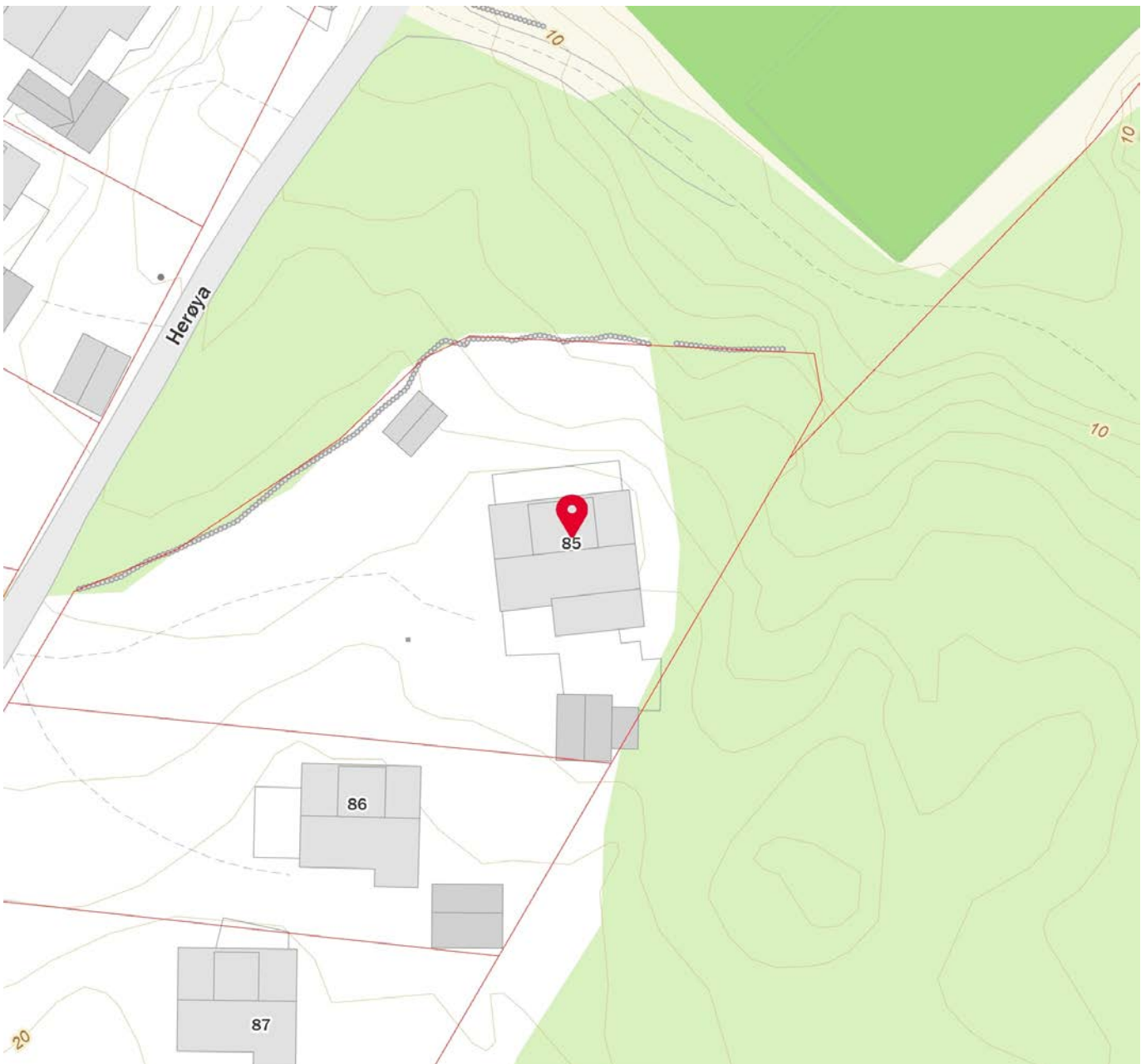
Kristiansand Golfklubb	5 min	🚗
Dvergnestangen badeplass	6 min	🚗
Kristiansand Feriesenter	6 min	🚗
Fuglevikstranda badeplass	8 min	🚗
Bowling 1 Kristiansand	14 min	🚗
Lucky Bowl Lund	15 min	🚗

Sport

⚽ Bordalen aktivitetsområde Ballspill	18 min	🚶 1.3 km
⚽ Tømmeråsen balløkke Ballspill	20 min	🚶 1.4 km
🏊 Fresh Fitness Rona	8 min	🚗
🏊 Randesund fysio og Tr.senter	11 min	🚗

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	13 min	🚶
Kiwi Dvergsnes PostNord	4 min	🚗 2.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Herøya 85
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre