



Velkommen til

Krossnesveien 10
4640 Søgne

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Krossnesveien 10
4640 Søgne


Lys og flott 3-roms fra 2014 med trappefri adkomst | Carport m sportsbod | Koselig uteplass med gode solforhold.

Leiligheten har en populær beliggenhet i nyere del av boligområde på Åros i Søgne. Umiddelbar nærhet til gode bussforbindelser til Tangvall og Kristiansand med alle fasiliteter. Kort vei til skole og det er barnehage like i området. Like over veien er det fin turløype rundt Kvernhusvannet, samt bademuligheter på den anerkjente Årossanden.

Leiligheten ligger flott til i 2-etasje i en trivelig firemannsbolig med enkel adkomst fra bakkeplan. Leiligheten har en god planløsning og inneholder: Entrè, lys og fin stue med peisovn og utgang til solrik terrasse, stilrent kjøkken fra HTH med god skap- og benk plass samt plass til spisebord, to soverom hvorav hovedsoverommet med garderobeskap, innvendig bod og bad med dusjnise og opplegg til vaskemaskin. Carport m/sportsbod like ved.

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 890 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	73 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 963 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	1 300
<u>BRA/BRA-I</u>		80/75 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2014
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stine Lian Hansen
Eiendomsmegler

452 99 933
stine.lian.hansen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 890 000
Omkostninger*	kr	73 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 300

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 72 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 73 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 300 pr. mnd.

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, styrehonorar, vaktmester, deler av kommunale avgifter, og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 13.10.2025, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 819 pr. år for 2024

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 420, bnr. 62, snr. 1 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 80 m²

2. etasje

BRA-i: 75 m2.

BRA-e: 5 m2. Bod i carport

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Parkering

Det medfølger egen carport, samt flere gjesteparkeringplasser utenfor. I sameiet er det gode parkeringsmuligheter for beboerne og gjester. Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplassen i carporten. Kostnad til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameie Krossnestunet. Sameiets org.nr.: 914151902.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 5 580 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt på ca 5581kvm.

På tomta er det flere store grøntområder og felles lekeplass rett ved.

Asfaltert innkjørsel og parkering for beboerne.

Vedtekter/husordensregler

Følger vedlagt i prospekt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets styre.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Da det har kommet nye krav med hensyn til sikkerhet for feier ble det nødvendig å montere flere stige-trinn på takene. Dette ble utført i mars 2025 av Agder Tak AS.

I fellesinngangen i Krossnesveien 10 var et lysamatur defekt. Styret valgte da å demontere de fire lysrør-lampene med noe mer elegante ledlamper.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Hos enkelte seksjonseiere er det fortsatt behov for fasadevask og flekkmaling på glatte flater, særlig på og ved terrasse

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP0000938556

Sameiebrøk

74/1480

Byggeår

Ca. 2014 i følge Eiendomsverdi

Innhold

Velkommen til Krossnesveien 10.

Leiligheten har en populær beliggenhet i nyere del av boligområde på Åros i Søgne. Umiddelbar nærhet til gode bussforbindelser til Tangvall og Kristiansand med alle fasiliteter. Kort vei til skole og det er barnehage like i området. Like over veien er det fin turløype rundt Kvernhusvannet, samt soling- og bademuligheter på den anerkjente Årossanden og strandstien som går hele veien til Høllen.

Leiligheten ligger flott til i 2-etasje i en trivelig firemannsbolig med enkel adkomst fra bakkeplan. Leiligheten har en god planløsning og inneholder: Entrè, lys og fin stue med peisovn og utgang til

solrik terrasse, stilrent kjøkken fra HTH med god skap- og benkplass samt plass til spisebord, to soverom hvorav hovedsoverommet med god størrelse og garderobeskap, innvendig bod for lagringsplass og bad med dusjnise og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har følgende innhold:

2.etasje BRA-i

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod

2. etasje BRA-e

Bod i carport

Annet:

-Carport

-Sportsbod i tilknytning til carport.

Standard

Entre:

Felles gang med øvrige naboer. Leiligheten ligger pent til i 2.etasje og har enkel tilgang fra bakkeplan direkte inn i leiligheten. I Leiligheten har du en lys og romslig entre med god plass til å henge av seg yttertøy i stor skyvedørgarderobe fra Garderobemannen. Pen parkett på gulv og malte slette flater på vegg. Tilgang til romslig innvendig bod.

Stue:

Lys stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Stuen har moderne fargevalg på vegger og parkett på gulv. Store vindusflater gir mye naturlig lys og bidrar til en behagelig romfølelse. Pen vedovn gir varme og skaper stemning kalde høst- og vinterdager. Direkte adkomst fra stuen til uteområdet.

Kjøkken:

Kjøkkenet i leiligheten er moderne, stort og svært praktisk utformet, med en delvis åpen løsning mot stuen som skaper et sosialt og arealeffektivt miljø. Kjøkkenet er levert av HTH og har innredning med laminerte skrog og slette fronter, kombinert med en robust, laminert benkeplate. Det har også en oppvaskum i metall. Her er det meget gode oppbevaringsmuligheter med rikelig med skap og skuffer, samt god arbeidsplass takket være mye benkeplass. Det er inkludert integrerte hvitevarer, som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Mekanisk avtrekk er montert over komfyren. Alle hvitevarene medfølger ved salget. Kjøkkenet byr dessuten på en koselig spiseplass med plass til en spisebordsgruppe, hvor man kan nyte måltider med utsikt gjennom to vinduer.

Bad:

Flott og romslig bad med pene fliser på gulv og pene våtromsplater på vegger. Badet inneholder innredning, speil med belysninger over, wc samt dusjgarnityr med foldbare dører. Ellers mekanisk avtrekk og varmekabler i gulv. Badet har opplegg til vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har to gode soverom som begge er lyse og funksjonelle.

Hovedsoverom:

Dette rommet er romslig og malt i en moderne og behagelig farge som gir en avslappende atmosfære. Her er det god plass til en dobbeltseng samt annet møblement etter behov. Garderobeskapet som medfølger, gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Gulvet er av parkett.

Soverom 2:

Dette rommet har også parkett på gulvet og slette, malte vegger. Det egner seg som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Uteplass.

Boligen har en flott uteplass med direkte adkomst fra stuen til en herlig terrasse. Ved inngangspartiet av boligen finnes en liten sittekrok med formiddagssol. Det er viktig å merke seg at denne plassen disponeres av selger, men den tilhører ikke formelt leiligheten. I tillegg har balkongen svært gode solforhold, spesielt på ettermiddagen og kvelden. Midtsommers går solen ned ca. kl. 21, noe som bidrar til en behagelig og lys atmosfære.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Beliggenhet

Sameiet ligger i et attraktivt område med fantastisk beliggenhet ikke langt fra sjøen, og i umiddelbar nærhet til marka. Vestvendt med gode solforhold.

Kvernhusvannet, Åros og Høllen brygge er i gangavstand fra boligen. Fra leiligheten er det ca 20 min til Kristiansand med bil. Et par kilometer unna ligger Tangvall med alle fasiliteter.

Nærområdet rundt leiligheten byr på et flott turterreng i skog og mark. Rett ved er det adkomst til det populære turområde rundt Kvernhusvannet. Flotte friområder med flere badeplasser i umiddelbar nærhet.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for 4-mannsbolig med tilhørende carport og boder den 29.09.2014. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn/koketopp samt oppvaskmaskin.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmekabler på badet.

Informasjon strømforbruk: Strømvaktale – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvaktalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og nett fra CND.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Overdragelse av seksjoner skal meldes sameiestyret.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 700 643 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 802 571 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Styregodkjennelse

Salg av seksjoner skal meldes til sameiestyret.

Eier

Jorun Mari Kaaland Gundersen

Heftelser

1955/501001-1/93 Bestemmelse om vannledn.
26.04.1955 Overført fra: Knr: 1018 Gnr: 20 Bnr: 62
Gjelder denne registerenheten med flere

1960/28-5/93 Bestemmelse om veg
05.01.1960 rettighetshaver:Knr: 1018 Gnr: 20 Bnr: 125
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr: 1018 Gnr: 20 Bnr: 62
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/1559-1/93 Skjønn
20.03.1962 Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr: 1018 Gnr: 20 Bnr: 62
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/3167-1/93 Jordskifte
13.03.1992 Overført fra: Knr: 1018 Gnr: 20 Bnr: 62
Gjelder denne registerenheten med flere

2014/841090-2/200 Best. om vann/kloakkledn.
02.10.2014 Rettighetshaver:Søgne Kommune
Org.nr: 964967091
Bestemmelse om dreinsvann/stikkrenner m.v.
Bestemmelse om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Bestemmelse om radio/TV anlegg
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse

2014/841090-3/200 Bestemmelse om gjerde
02.10.2014 Rettighetshaver:Søgne Kommune
Org.nr: 964967091

2014/841090-4/200 Bestemmelse iflg. skjøte
02.10.2014 Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

2014/724764-1/200 Seksjonering
29.08.2014 opprettet seksjoner:
snr: 1
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning
sameiebrøk: 74/1480
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 45 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 16 900,-

Oppgjørshonorar**, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 375,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 667,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 956,-

Eierskiftegebyr*, kr 6 570,-

Totalt, kr 88 113,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan Arild Tallaksen den 19.10.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Stine Lian Hansen

Salgsleder / Eiendomsmegler

Telefon: 452 99 933

E-post: stine.lian.hansen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Postboks 196
4662 KRISTIANSAND S
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





























KROSSNESVEIEN 10

Nabolaget Åros - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Åros Feriesenter Linje 40, 40E, N40	5 min	0.4 km
Nodland stasjon Linje F5	16 min	11.4 km
Kristiansand Kjevik	34 min	

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	5 min	2.7 km
Langenes skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	5 min	3.7 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	6 min	3.5 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	10 min	6.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	5 min	3.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	6 min	3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Åros feriesenter	8 min
-------------------------	--------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



NABOSKAPET

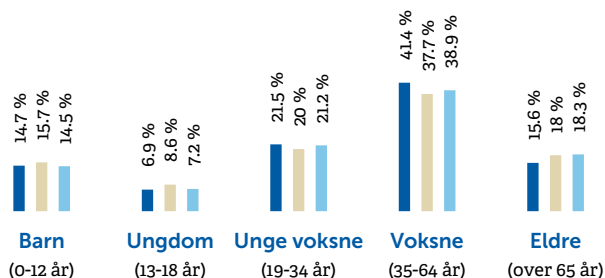
Godt vennskap 77/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åros	1 020	439
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Åros barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min	0.8 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	22 min	2 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	5 min	2.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen PostNord	23 min	1.8 km
Kiwi Tangvall	6 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 97/100

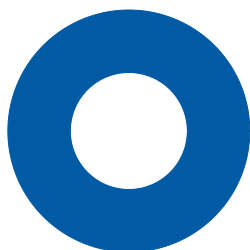
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 89/100

SPORT

-  **Årosskogen** **10 min** 
Ballspill 0.8 km
-  **Giskedalen balløkke** **13 min** 
Ballspill 1.1 km
-  **Family Sports Club Søgne** **6 min** 
-  **PDL Center Søgne** **6 min** 

BOLIGMASSE



■ 100% enebolig



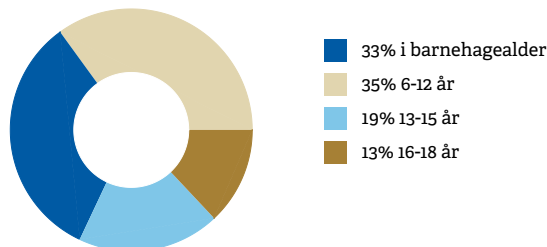
«Jeg liker meg på Åros på grunn av nærheten til sjø og strand!»

Sitat fra en lokalkjent

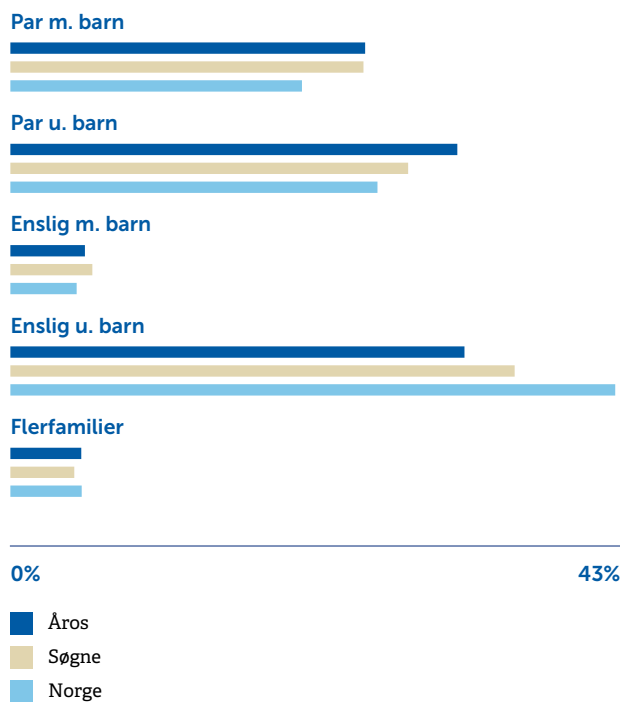
VARER/TJENESTER

-  **Brennåsen senter** **12 min** 
-  **Apotek 1 Søgne** **6 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

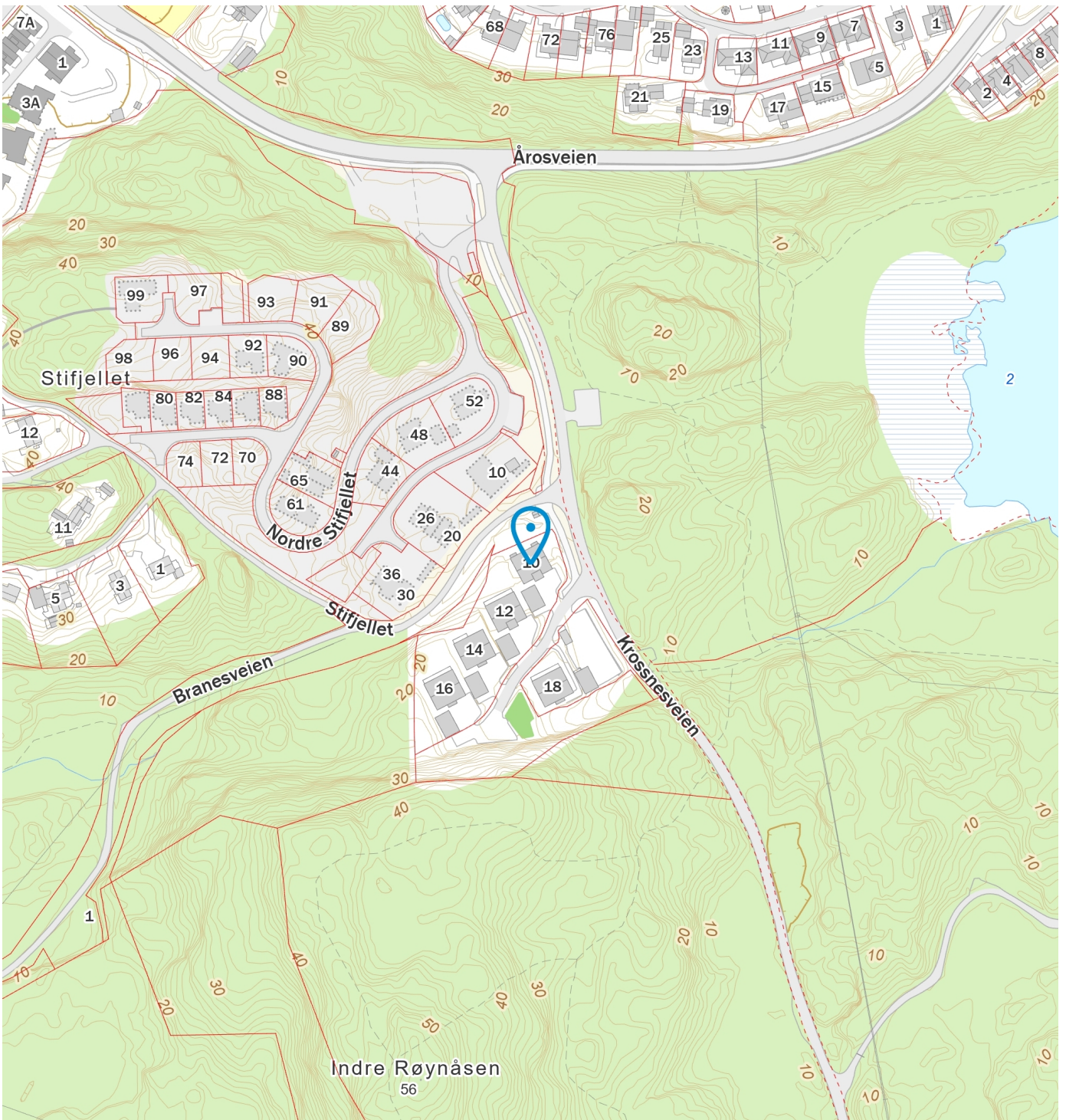


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jorun Mari Kaaland Gundersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krossnesveien 10

4640 Søgne

4204-420/62/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje fra pipe og ned i ovnen. Dette er utbedret og reparert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: T.I.Pedersen

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret pipehatt/skjørtet rundt av blikkenslager, skift av ovn ble gjort av Søbo

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Systemair

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjon

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Systemair

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjon

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Vannlekkasje som beskrevet over

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Søbl

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn etter lekkasje

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vinteren 2020

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

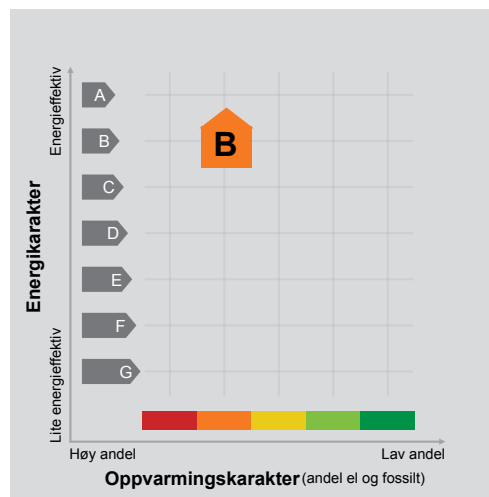
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Krossnesveien 10
Postnummer	4640
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	420
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300454201
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180998
Dato	16.10.2025



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.

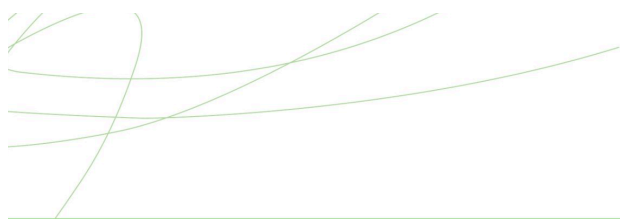
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- **Fyr riktig med ved**
- **Slå el.apparater helt av**

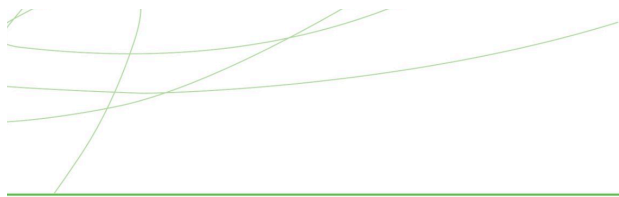
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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



Vedlegg: Energiattest



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: Firemannsbolig
Byggeår 2014
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 75
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.



Vedlegg: Energiattest



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>)

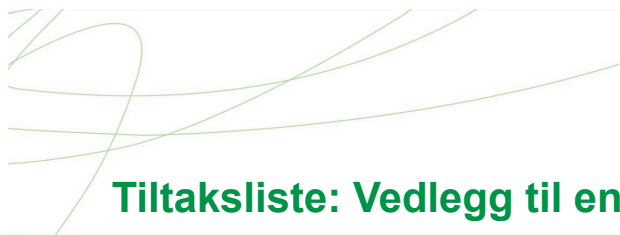
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 kjøleskap 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 skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme


For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Krossnesveien 10 , 4640 SØGNE

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 420, bnr. 62, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 19.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2564

Referansenummer: KB9874

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 straktiltak 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Leiligheten har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

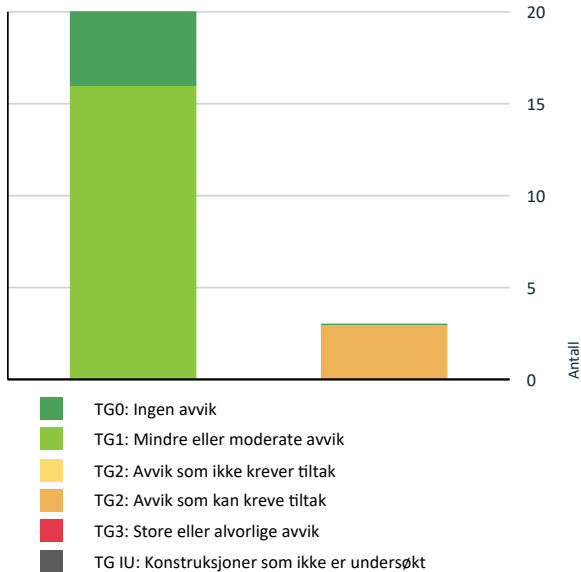
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 16.10.2025 Klokket 11.00

Det var sol og 14 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenheter er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2014 **Kommentar**

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TE1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TE1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TE1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

TE1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Eier bekrefter at det er en plan for maling av fasader og annet vedlikehold av fellesarealer på bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TE1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Hold konstruksjonen under oppsyn, ved endringer må det påregnes vedlikehold/ oppgraderinger av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TC 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TC 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har isolert stålpipeline og vedovn.

TC 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

Baderomsplater av denne typen, der det dusjes rett på stilles det høy grad av erfaring for å montere. Det er ikke mulig å sjekke om monteringen er i hht monteringsanvisning.

Vurdering av avvik:

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

Liten glippe mellom platene i dusjen, dersom det er fuget bak vil ikke skader oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler som en kompensierende tiltak å sette inn tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TEK10

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Noe flat utførelse rundt sluken gjør at vann vil bli liggende på gulvet.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TC1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

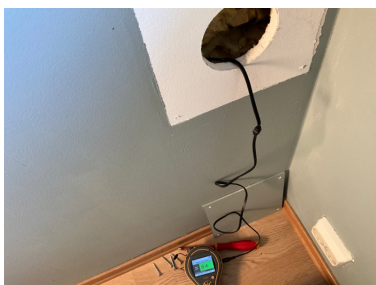
TC1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TE0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TC1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TC1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 1 Vannledninger

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

TE 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.

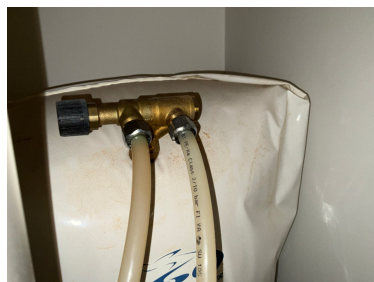
TE 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i skap på kjøkkenet.



TE 0 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

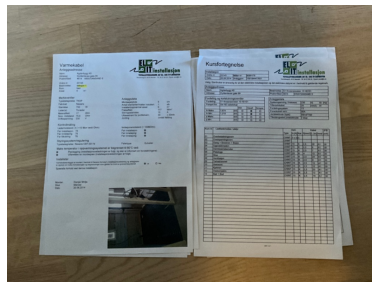
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

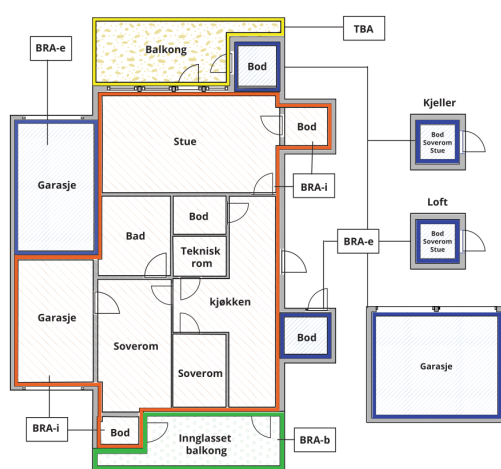
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Krossnesveien 10, 4640 SØGNE
Gnr 420 - Bnr 62
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75	5		80	7
SUM	75	5			7
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, bod, stue, kjøkken, gang	Bod i carport	

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	71	4

Vedlegg: Takstrapport

Krossnesveien 10, 4640 SØGNE
Gnr 420 - Bnr 62
4204 KRISTIANSAND

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	62		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Krossnesveien 10							
Hjemmelshaver Gundersen Jorun Mari Kaaland							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2025		Gjennomgått	15	Nei
Forretningsførerinfo	19.10.2025		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Mail av kunde	20.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

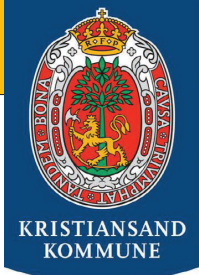
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Krossnesveien 10

Dato: 14.10.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan for Krossnesveien - Stifjellet, gnr/bnr 20/62 m.fl. i Søgne kommune

Plankart dato: 07.02.2012

Reguleringsbestemmelser dato: 10.02.2012

1. Generelt

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-5 til følgende formål:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Bebyggelse og anlegg | Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Vann- og avløpsanlegg
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass |
| - Samferdselsanlegg | Veg
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – teknisk anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Parkeringsplasser |
| - Grønnstruktur | Grønnstruktur
Friområde |
| - Landbruk, natur og friluftsområde | LNFR
Friluftsmål |

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-6 til følgende hensynssoner:

- Sikringsone, frisikt
- Faresone, (H370 høyspenningsanlegg)
- Båndleggingssone (H710, midlertidig anleggsområde)
- Båndleggingssone (H730, kulturminner)

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-7 til følgende:

- Rekkefølgekrav

Det er ikke tillatt med private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel, friområde og LNF-område.

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Område "BA11-15" er regulert til garasjeanlegg (carport) og bod. Tak skal bygges som pulttak med maks høyeste gesims på 3,8 meter over gjennomsnittlig terreng.

2.2 Boligbebyggelse, generelt

- Områdene (B1 og B2) omfatter boligene Bolig1-5. I området tillates oppført maks 20 boenheter.
- For eiendommen gnr/bnr 20/62 tillates maks % BYA = 40 %.
- Ved valg av pulttak, skal takvinkel være mellom 0 og 21 grader.
- Ved valg av saltak, skal takvinkel være mellom 20 og 30 grader
- Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn og/eller fellesareal. Det skal etableres 0,25 gjesteparkeringsplasser pr boenhet.
- 50 % av boenhetene skal ha tilgjengelighet for alle.
- Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal fremgå av situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal følge søknad om byggetillatelse.
- Omriss av nye bygg er illustrerende.
- Det tillates ingen deling av tomt for boligbebyggelsen i planen.

2.3 Boligbebyggelse, Bolig1

- Det tillates maks 4 boenheter innenfor området.
- Kote på ferdig gulv H01 (hovedetasje første) skal maks være +11,5 meter.
- Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims for bolig være maks 7,0 meter over ferdig gulv i H01.
- Ved valg av saltak, skal møne for bolig være maks 9,5 meter over ferdig gulv i H01.

2.4 Boligbebyggelse, Bolig2

- Det tillates maks 4 boenheter innenfor området.
- Kote på ferdig gulv H01 (hovedetasje første) skal maks være +13,3 meter.
- Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims for bolig være maks 7,0 meter over ferdig gulv i H01.
- Ved valg av saltak, skal møne for bolig være maks 9,5 meter over ferdig gulv i H01.

2.5 Boligbebyggelse, Bolig3

- Det tillates maks 4 boenheter innenfor området.
- Kote på ferdig gulv H01 (hovedetasje første) skal maks være +18,5 meter.
- Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims for bolig være maks 7,0 meter over ferdig gulv i H01.
- Ved valg av saltak, skal møne for bolig være maks 9,5 meter over ferdig gulv i H01.

2.6 Boligbebyggelse, Bolig4

- Det tillates maks 4 boenheter innenfor området.
- Kote på ferdig gulv H01 (hovedetasje første) skal maks være +19,9 meter.
- Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims for bolig være maks 7,0 meter over ferdig gulv i H01.
- Ved valg av saltak, skal møne for bolig være maks 9,5 meter over ferdig gulv i H01.

2.7 Boligbebyggelse, Bolig5

- Det tillates maks 4 boenheter innenfor området.
- Kote på ferdig gulv H01 (hovedetasje første) skal maks være +16,0 meter.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims for bolig være maks 7,0 meter over ferdig gulv i H01.
- Ved valg av saltak, skal møne for bolig være maks 9,5 meter over ferdig gulv i H01.

2.8 Vann- og avløpsanlegg

Område "VA1" er regulert til VA og trafo. Bygg kan oppføres med maks mønehøyde på 4 meter og maks gesimshøyde på 3 meter.

2.9 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Området "ABB1" er avsatt til avfallshåndtering og postkassestativ.

2.10 Lekeplass

Lekeplass "p_LEK" er felles privat for boligområdet innenfor planområdet. Området skal utformes og opparbeides som en sandlekeplass i h.h.t. kommunal norm for lekeplasser. Atkomst til lekeareal og enkelte lekeapparater skal være universelt utformet. Lekeplass skal inngjerdes mot veg.

3. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

3.1 Veg

Offentlig veg.

Veg "V1, V2, V3, V4, V5 og V6" skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart. Avkjørsler er vist med avkjørseelpil. Vendehammer for "V6" skal ikke benyttes til parkering.

Avkjørsler.

Avkjørsler til eiendommer er vist i plan med avkjørseelpil.

3.2 Kjøreveg

Område "KV1, KV2, KV3 og KV4" er felles privat manøvreringsområde, i forbindelse med parkering og carporter. Området kan også benyttes til snøopplag.

3.3 Gang-/sykkelsti

Området "GS1-5" er regulert til offentlig gang-/sykkelveg, og skal opparbeides som vist i plan.

3.4 Gangareal

Gangareal "GV1-2" gjelder privat felles intern forflytning innenfor planområdet mellom område felles veg og boligbebyggelse.

3.5 Annen veggrunn

Området er offentlig og omfatter sideareal, grøfter og snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

3.6 Annen veggrunn-grøntareal, ridesti

Arealet er offentlig. Annen veggrunn-grøntareal "AVG1" på østsiden av Krossnesveien gjelder ridesti (utvidet grøft). Regulert bredde er 1,5 meter.

3.7 Parkeringsplasser

Områdene "PP1" er regulert til felles privat parkering, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 18 p-plasser, og to er forbeholdt HC-parkering (4,5x6m). Ved

Vedlegg: Kommunalinformasjon

bebyggelse og anlegg "BA11-15" og "KV4" er det regulert til sammen 27 p-plasser. Totalt 45 p-plasser for boligområdet. Felles parkeringsplass medregnes ikke i utregning av utnyttelsesgrad.

4. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

4.1 Grøntområde

Grøntområde "G2 og G3" utgjør en del av utomhusarealene for boligområdet, og er felles for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Det skal utarbeides en utomhusplan som viser hvordan hele området skal disponeres.

Område "G2" er privat grøntområde og utgjør en buffer mellom offentlig veg og område boligbebyggelse. Vegetasjonen skal i hovedsak beholdes, men det tillates tynning og skjøtsel av trær og busker.

4.2 Friområde

Området "o_FR11" er regulert til offentlig friområde. Det tillates etablering av turveger og lekeområde som en naturlig del av friområdet. Nødvendig byggverk for toaletter og renovasjon samt synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp og strøm kan etableres etter godkjenning av kommunen. Vanlig vegetasjonsskjøtsel kan utføres.

5. Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL § 12-5. ledd nr 5)

5.1 LNFR-område

Området "LNFR_1" er privat og skal brukes til jord og skogbruksrelatert virksomhet.

5.2 Friluftsmål

Området "LNFRF1" er privat, og regulert til friluftsmål. Arealet er båndlagt etter lov om kulturminner. Det tillates ikke etablering av bebyggelse og anlegg i området. Vanlig vegetasjonsskjøtsel kan utføres.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssoner

Frisikt.

Frisiktssoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

6.2 Faresone

Høyspenningsanlegg (H370).

Fareområdet gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 11 meter, med lik utbredelse på hver side av luftstrekket. Fareområdet ved jordkabelen ved Årosvegen har en totalbredde på 4 meter.

6.3 Båndleggingssone

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Båndleggingssone, (H710) midlertidig anleggsområde.
Arealet kan benyttes til midlertidig anleggsområde.

Båndleggingssone, (H730) kulturminner.
Arealet er båndlagt etter lov om kulturminner.

7. Rekkefølgekrav (PBL § 12-7)

- 7.1 Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den første boenheten innenfor planområdet.
- 7.2 Tekniske planer og utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Offentlig veg (V1, V2, V3, V6) innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for den første boenheten.
- 7.3 Områder med midlertidig anleggsområde skal være istandsatt og tilbakeført til underliggende formål senest ett år etter at anlegget er ferdig.
- 7.4 Farlige skrenter/stup innenfor planområdet skal sikres i h.h.t. gjeldende regler med eventuelt sikringsgjerde, rensk og nett. Nødvendig sikringstiltak skal være utført innen offentlig veg og lekeplass tas i bruk.
- 7.5 Gang-/sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den første boenheten innenfor planområdet.

ViaNova Kristiansand 10-02-2012
EFL

Vedlegg: Kommunalinformasjon



TEGNFORKLARING

EBL 31-5-REGULERINGSFORMÅL

- #### Linjetyper
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Grense for formålde
 - Regulert kam kjørebane
 - Sletteparkeringstelt
 - Fiskeflint
 - Regulert senterlinje
 - Byegrense
 - Grense for håndleggingsområde

Hensynsområder

- a.3) Faresoner
- [Symbol] Høy spenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- d) Håndleggingsområder
- [Symbol] Båndleggning for regulering etter pbl
 - [Symbol] Båndleggning etter lov om kulturminner

Formål

1. Betyngelse og anlegg
 - [Symbol] Betyngelse og anlegg
 - [Symbol] Bølgubetyngelse
 - [Symbol] Varme- og avkølingsnett
 - [Symbol] Annen særskilt angitt betyngelse og anlegg
 - [Symbol] Lekkeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - [Symbol] Veg
 - [Symbol] Kjørefølg
 - [Symbol] Gang- og sykkelveg
 - [Symbol] Gangregulering
 - [Symbol] Annen veggrunn- tekniske anlegg
 - [Symbol] Annen veggrunn- grønntaseal
 - [Symbol] Parkeringsplasser (på grunn)
3. Grønnstruktur
 - [Symbol] Grønnstruktur
 - [Symbol] Friområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift
 - [Symbol] Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFRR)
 - [Symbol] Friluftsområde

Symboler

- [Symbol] Avkjørsel

Illustrasjoner

- [Symbol] Planlagt betyngelse

Rev. nr.	Rev. dato	Rev. beskrivelse	Rev. av	Rev. for
F	17.02.2012	Rev. etter vedtak i plan- og utvalgsrådet 17.02.2012	AL	
E	17.02.2012	Rev. etter vedtak i plan- og utvalgsrådet 17.02.2012	AL	
D	09.03.2011	Vedtak i Plan- og utvalgsrådet 09.03.2011	AL	
C	24.03.2011	Vedtak i Plan- og utvalgsrådet 24.03.2011	AL	
B	19.04.2009	Revisjon etter vedtak i kommunestyret 19.04.2009	AL	
A	23.04.2009	Revisjon etter vedtak i kommunestyret 23.04.2009	AL	

Områderegulering for:
Krossesveien - Stifelt, gnr/bnr. 20/62
SØGNE KOMMUNE

Utarbeidet for:
[Logo]

Saksbehandler	Dato	Saksbehandler
PS 10013	24.03.2011	SEB
PS 21172	01.02.2012	SEB
PS 21172	01.02.2012	SEB

Informasjon for oppdragsfører	Plan nr.	Plan tittel	Oppdragsnr. (inkl. kommunenummer)	Rev.
09.01.2009				F



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Agderbygg AS
Att. Jørund Løland
Gyldenløves gate 99
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2013/1542 -31050/2014 Anne Marit Tønnesland 20/62 29.09.2014

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr: Behandlet i:
570/14 Plansjefen

Byggested:	Krossnesveien 10, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	20/62
Tiltakshaver:	Agderbygg Prosjekt AS	Adresse:	Gyldenløves gate 99, 4614 KRISTIANSAND S
Søker:	Agderbygg AS	Adresse:	Gyldenløves gate 99, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	4-mannsbolig med tilhørende carport og boder.		

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

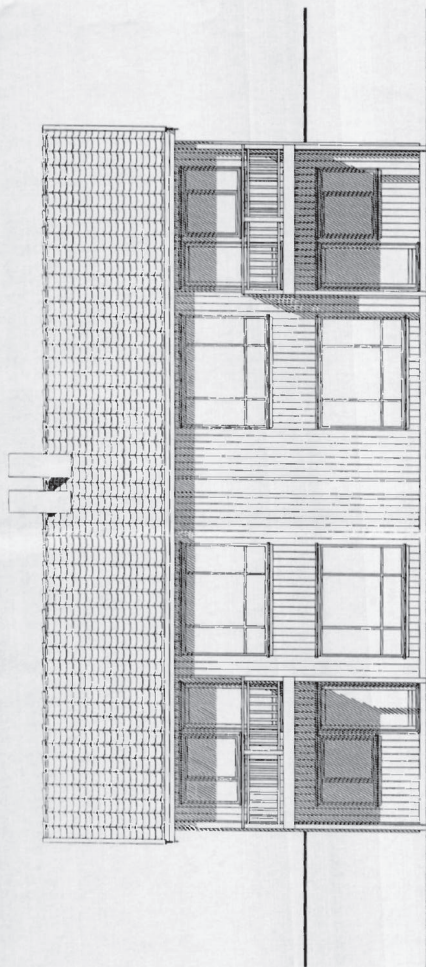
Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Anne Marit Tønnesland
saksbehandler

Kopi:
Agderbygg Prosjekt AS Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S
Ingeniørvesenet
GIS-avdelingen, her

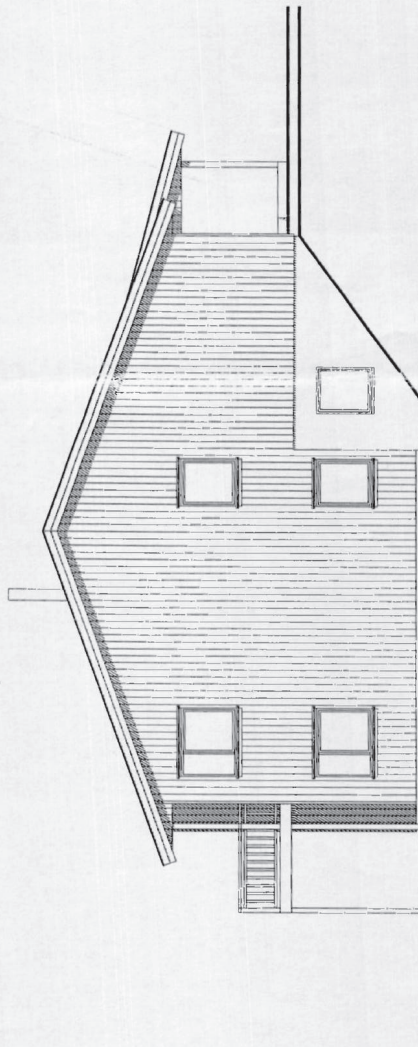
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Epost:
PB 1051	Rådhusveien 1	38055555	postmottak@sogne.kommune.no
4682 Søgne	4682 Søgne	Telefaks: 38055516	Web: www.sogne.kommune.no
		Direktenr: 97990342	Org.nr: 964 967 091 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT SØRVEST

14900



FASADE MOT SØRØST

16300

3 ROMS

GNR. 20 BNR. 62

B1 - BOLLIG 1

KROSNES-AROS SØGNE KOMMUNE



AGDERBYGG AS

TOMTE OG BOLLIGPROSJEKTER

ØSTLØKLEPPES GATE 10
4150 KROSNES

TEGN.

ØSTVOLD

TEGNINGS NR.

ODDOKI.

PROSJEKTNR.

MÅL

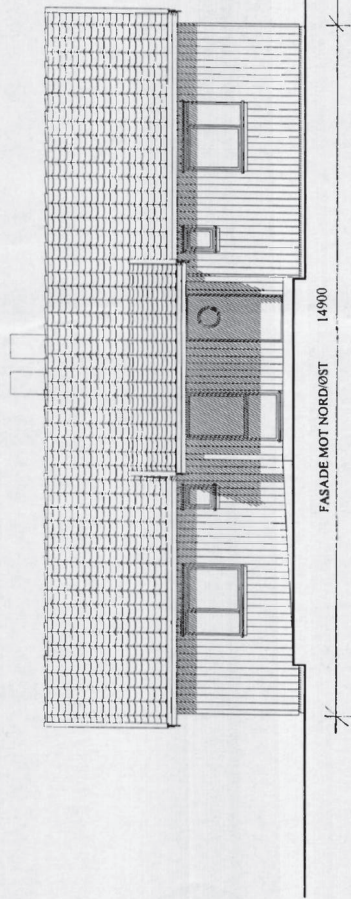
1:100

DATE

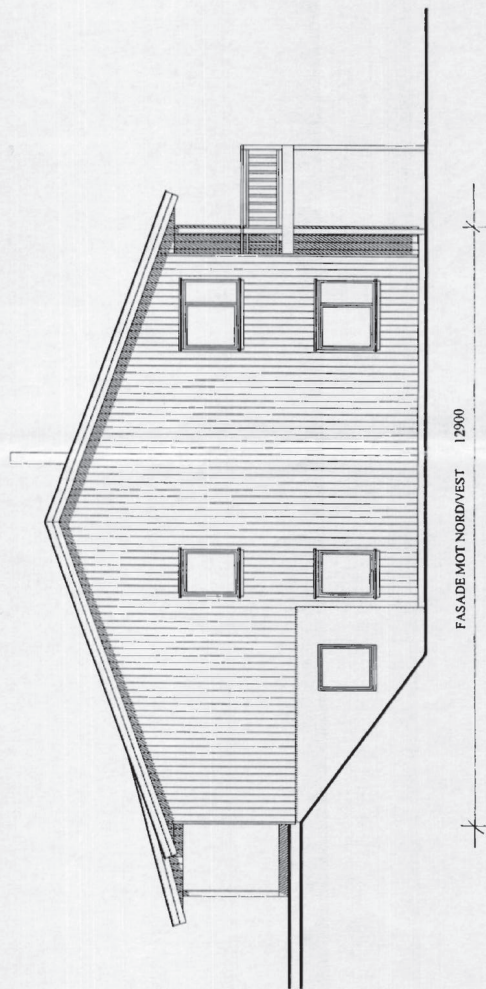
20.11.12

TEGNENGEN PÅ HVÆRKEN HÆLT ELLER DELVIS AVTAKES ELLER BRUKT I TRØSSEL AV ARBEIDER SOM AGDERBYGG / ØSTERHUS INNE MEDVIRKER I


Vedlegg: Kommunalinformasjon



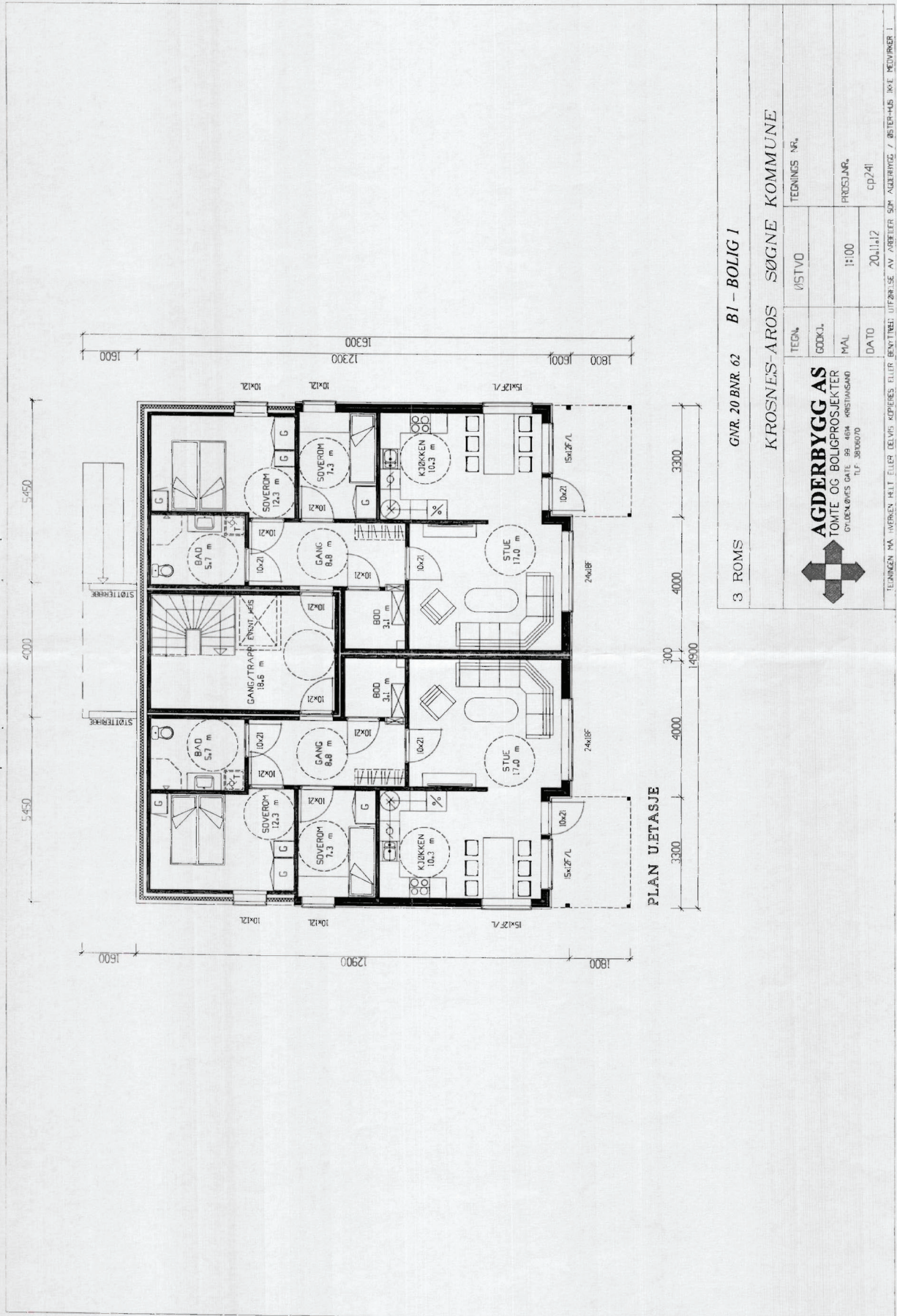
FASADE MOT NORDØST 14900



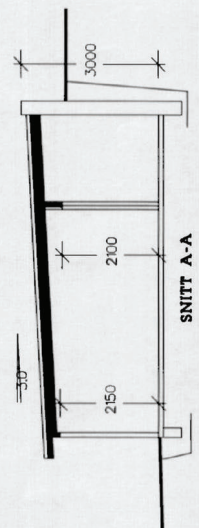
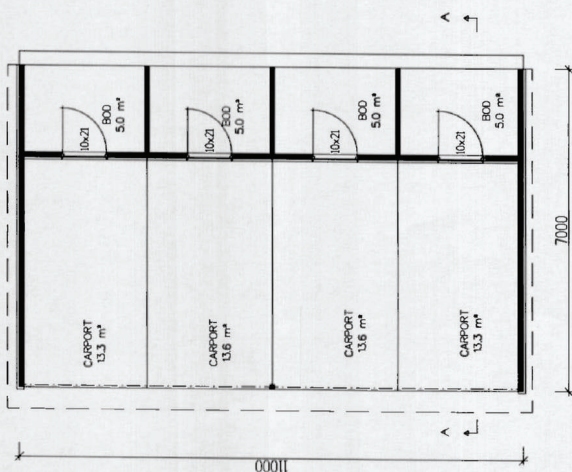
FASADE MOT NORDVEST 12900

3 ROMS	GNR. 20 BNR. 62	BI - BOLIG 1
KROSNES-ÅROS SØGNE KOMMUNE		
 AGDERBYGG AS TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER DYLENØYES GATE 59 4614 KRISTIANSD TLF. 47666070	TEGN.	ØSTVO
	ODKJ.	TEGNINGS NR.
	MÅL	1:100
	FRISJANR.	PRISJANR.
DATE	20.11.12	CP24
TEGMÅNEN PÅ HERSEN, HETT ELLER RELIUS KJØPEKES ELLER BENYTTET I UTØRDE AV ARBEIDER SOM AUFØRTE OG / ØSTERHUS INNE TEKUNNER I		

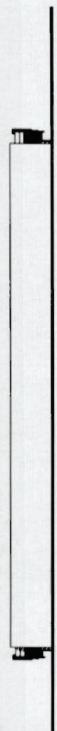
Vedlegg: Kommunalinformasjon



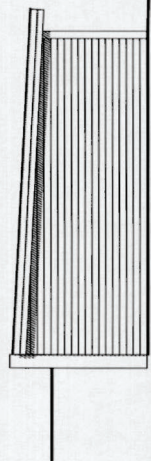
Vedlegg: Kommunalinformasjon



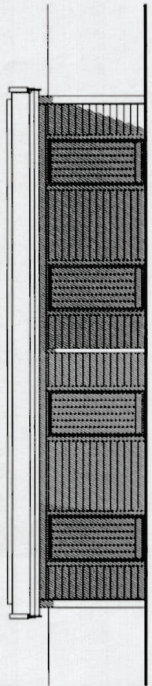
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

4 CARPORTER AGDERBYGG AS *Totalt 20 carporter of bofer*

KROSSNESTUNET SØGNE KOMMUNE



AGDERBYGG AS
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER
GULDENBYS GATE 30 4544 KRISTIANSTAD
T.F. 3826070

TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
DRUKT.		
MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
DATE	17.11.12	CP-91

TEKNIKEN HAR IKKE EN HELT ELLER DELVIS KOPISERT ELLER BENYTTET UTFRØELSE AV ARBEIDER SOM AGDERBYGG / ØSTER-LIS IKKE MEDVIRKER I

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameie ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie e.l.l.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

§ 5

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med kammer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- Vedlikehold omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindustuer, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Oppdrager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

1

Søgne, 04.04.2019

VEDTEKTER SAMEIE

KROSSNESTUNET

SØGNE KOMMUNE

§ 1

Sameiets navn er Krossnestunet og omfatter eiendommen gnr. 20, bnr. 62 i Søgne kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål i henhold til lov av 23. mai 1997 nr. 31 og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

§ 2

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameie tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet framgår av oppdelingsbegjæring.

Endring i sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen.

Størrelse og beliggenhet av hver enkelt eierseksjon framgår av plantegningene over etasjene.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 3

Sameiestyret har ansvaret for disponering og drift av fellesareal og anlegg.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseieren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

Eiere av leilighet i første etasje har anledning til å sette opp plattning og skillevegg. Sameiet har utarbeidet tegning på hvordan plattning og skillevegg kan se ut, og det må bygges innen disse rammer. Materialet og fargene skal være lik terrassen i 2. etasje. Fargen på vindskjermen skal være lik fargen på huset. Tegning kan fås ved henvendelse til styret.

Dette arbeidet blir for eiers regning, og eier har vedlikeholdsansvar for fremtiden, herunder evt. rivning. Eier har også ansvar for evt. flytting/rivning av plattning/skillevegg dersom disse er i veien for vedlikehold/ending på fellesanlegg.

Årsmøtet kan kreve plattning/skillevegg fjernet hvis **årsmøtet** finner at vedlikeholder/utsendte av disse blir så mangelfullt at de ikke holder samme standard som resten av bygningsmassen.

§ 6

Sameiestyret besørger det ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og anlegg.

Fastmonterte lys i carportene er fellesanlegg.

Utgiftene for dette utlignes på seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styre anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen i carporten som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Plattinger og skillevegger i første etasje som ikke var der da sameiet var nytt er den enkelte eiers ansvar, se § 5.

§ 7

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Med fellesutgifter på eiendommen menes utgifter som ikke knytter seg til den enkelte eielseksjon, herunder for eksempel utgifter som vedrører grunnen, fellesarealer, fellesadkomstvei og fellesanlegg samt utgifter som for eksempel eiendomsskatt til kommunen så lenge denne blir utskrevet under ett for eiendommen.

§ 8

Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret.

4

Ved utleie eller utlån av eielseksjonen eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/låntaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldene ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som har gitt adgang til eielseksjonene eller eiendommen forøvrig. Likeledes blir seksjonseieren erstatningspliktig for all skade som skyldes han selv, husstandsmedlemmer, besøkende eller andre som han har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

§ 9

Sameie tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøken.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

§ 10

Sameie har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameie. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av seksjonens lånetakst til enhver tid. Lånetaksten skal baseres på Forsikringsrådets regler. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

§ 11

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikeholds- og disposisjonsfond).

Det beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av **årsmøtet** og fordeles i samsvar med sameiebrøkene.

§ 12

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

I **årsmøtet** har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på **årsmøtet**, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5

§ 13

Ordinært **årsmøte** holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets **årsmelding** med revidert regnskap på budsjettet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til sameierstyret senest 21 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realiteres behandles på **årsmøtet**, må saken – hovedinnholdet i forslaget – være nevnt i møteinnkallingen.

§ 14

Ekstraordinært **årsmøte** holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære **årsmøter** med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 15

Det ordinære **årsmøtet** skal:

- behandle **årsmelding** fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskap
- velge styremedlemmer og et varamedlem
- velge revisor
- behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære **årsmøtet** skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger **årsmøtet** en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som trekkes på **årsmøtet**. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende. Sameieren valgt av **årsmøtet**. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16

Alle beslutninger på **årsmøte** treffes med vanlig flertall, med unntak av vedtak om salg eller

6

bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, som krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig - eller ved fullmektig - delta i noen avstemming på **årsmøte** om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17

Sameiets styre velges av **årsmøtet** blant sameierne. Styrets formann velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for ett år av gangen - med adgang til gjenvalg.

§ 18

Styremøtet innkalles av styrets formann etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen varafornann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de framtmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret representerer seksjonseierne i fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter **eietseksjonsloven**. Styret forplikter sameierne med underskrift av styreformannen i fellesskap med et av styremedlemmene.

§ 19

Styret er forretningsfører for sameie inntil annet måtte bli bestemt av **årsmøtet**.

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeide årlig budsjett for drifts- og investeringsutgifter og deres finansiering.

Regnskap skal revideres av revisor - valgt av **årsmøtet**.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7

§ 20

Ved vesentlig mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne kan det gis pålegg om salg av seksjonen. Pålegg skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget om salg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 (Ikrafttredelse fra 1. januar 2018.)

§ 22

Eventuelle tvister mellom **seksjonseierne** om sameieforholdet eller om forslåelsen av vedtektene hører inn under Kristiansand tingrett.

Revidert på årsmøtet, den 04.04.2019

Husordensregler for Sameiet Krossnestunet

1. Alle som bor i Sameiet Krossnestunet har plikt til å følge husordensreglene og har ansvar for at de blir fulgt av andre som blir gitt adgang til leiligheten.

Saker angående husorden som man ønsker å ta opp med styret, må være skriftlige.

2. Beboerne plikter å holde ro og orden i og utenfor leiligheten og huset.

Mellom 2300 (0100 natt til lørdag og søndag) og 0700 må det være stille slik at naboene ikke forstyrres av musikk og høylytt tale på veranda eller gjennom åpne dører og vinduer.

Ved grilling ute må det tas hensyn til naboene. Kullgriller må ikke brukes.

3. Det er ikke adgang til å plassere gjenstander på fellesarealene ute uten godkjenning av styret. Det er anledning til å plassere dekorasjon ved dør, men man må da selv gjøre rent under/rundt denne. Skilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige og bestilles av styret. Sameiet kan på møte bli enig om utsmykning o.l. av fellesarealer.

Uten godkjenning fra styret er det ikke anledning til å foreta utvendige endringer av fasaden som f.eks. delevegger, skilt, antenner, markiser, utvendige persienner eller andre faste innretninger. Eventuelle nye vinduer i gavlvegg skal byggemeldes og godkjennes av Søgne Kommune.

4. Biler, motorsykler og sykler parkeres på sine anviste plasser. Gjester kan parkere i gjesteparkeringen ved besøk. Det er ikke anledning til langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene.
5. Det er ikke lov å foreta innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for nabo.

Vedtatt i møte om dannelsen av sameie Krossnestunet, datert 18.08.14

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIE KROSSNESTUNET

Tirsdag 30.04.2025 Kl: 18:00
Rådhuset - Søgne

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jørn Erik Ødegård foreslås som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Jørn Erik Ødegård foreslås som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fulmakter

Forslag til vedtak: Henrik Valentin foreslås til opptelling av stemmer/stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden foreslås godkjent.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker til behandling.

5. Saker fra styret

5.1 Bytte lysarmatur i fellesinngangene

Styret foreslår å bytte lysarmatur i fellesinngangene slik det er utført i Krossnesveien 10. Krossnadene utgjorde kr.15.710. For de resterende fire bygg vil krossnadene beløpe seg til i størrelsesorden kr 60.000. Det er nok mulig å forhandle seg til en rimeligere pris hos samme eller en annen leverandør.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtok å bytte ut lysarmaturene i fellesinngangen i de resterende fire byggene til ledlamper som utført i nr. 10.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 40.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Jørn Erik Ødegård
Styremedlem, Christopher Syvertsen
Styremedlem, Henrik Valentin
Varamedlem, Ole-Martin Andersen

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Jørn Erik Ødegård er valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:
Christopher Syvertsen og Henrik Valentin ikke på valg 1 år
Igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Ole-Martin Andersen er valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatrapport klient 171 SAMEIE KROSSNESTUNET

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		312 000	336 000	312 000	312 000
Andre driftsinntekter	1	20 088	22 599	25 000	23 000
Sum inntekter		332 088	358 599	337 000	335 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	40 000	25 000	25 000	40 000
Forretningsførerhonorar		28 921	27 625	28 400	30 000
Vaktmestertjenester		980	10 863	10 000	0
Lønn	3	0	4 801	0	0
Arbeidsiveravgift sos. kost.	3	5 640	4 202	3 525	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	4	33 035	23 729	42 875	35 760
Forsikring		93 679	85 161	90 000	100 000
Kommunale avgifter		72 784	64 462	71 000	82 000
Strøm		50 037	43 290	50 000	50 000
Verktøy, driftsmatell, inventar		408	1 398	2 000	0
Drift maskiner		467	2 942	3 500	0
Andre driftsutgifter	5	3 274	3 806	10 700	3 100
Sum driftskostnader		329 225	297 278	337 000	346 500
Driftsresultat		2 863	61 321	0	-11 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 160	613	0	10 000
Annen finansinntekt		1 474	750	0	1 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		13 634	1 363	0	11 500
Årsresultat	6	16 497	62 684	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opplynt egenkapital	7	-16 497	-62 684	0	0
Sum disponering av resultat		-16 497	-62 684	0	0

Styrets årsmelding for SAMEIE KROSSNESTUNET 2024

Vårt sameie

SAMEIE KROSSNESTUNET ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvissende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Jørn Erik Ødegård, Tjømeveien 18

Styremedlem, Christopher Syvertsen, KROSSNESVEIEN 10

Styremedlem, Henrik Valentin, KROSSNESVEIEN 18

Varamedlem, Ole-Martin Andersen, Krossnesveien 18

Styrets arbeid i 2024

Styret har i tillegg til fysiske møter, hatt kommunikasjonsmøter via e-meldinger.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Da det har kommet nye krav med hensyn til sikkerhet for feier ble det nødvendig å montere flere støtetrinn på takene. Dette ble utført i mars 2025 av Agder Tak AS.

I fellesinngangen i Krossnesveien 10 var et lysarmatur defekt. Styret valgte da å demontere de fire lysrør-lampene med noe mer elegante ledlamper.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Hos enkelte seksjonseiere er det fortsatt behov for fasadevask og flekkmalning på glatte flater, særlig på og ved terrasse.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanserapport klient 171 SAMEIE KROSSNESTUNET

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
		11 142	6 233
Restanser felleskostnader		8 344	25 344
Forsikrering for andelseiere		104 053	89 754
Andre fordringer	8		
Omløpsmidler			
Fordringer		461 255	435 684
Bankinnskudd og kontanter		0	1 428
Imestående på driftskonto			
Skatteutsettelsekonto, bundne midler			
Sum omløpsmidler	6	564 794	558 443
SUM EIENDELER		564 794	558 443

SAMEIE KROSSNESTUNET

Side 5 av 12

Balanserapport klient 171 SAMEIE KROSSNESTUNET

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opplyent egenkapital		450 325	450 325
Arets resultat		16 497	0
Sum egenkapital	7	466 822	450 325
Gjeld			
Lønskiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskjuddsbetalt felleskostnader		8 026	6 500
Leverandørgjeld		109 946	98 913
Skyldig off. myndigheter		0	2 105
Pålept lønn, honorarer og feriepenger		0	601
Sum kortsiktig gjeld	6	117 972	108 118
Sum gjeld		117 972	108 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 794	558 443
SAMEIE KROSSNESTUNET			
Kristiansand, 12.02.2025			

Jørn Erik Ødegaard
Styreleder

Henrik Valerlin
Styremedlem

Christopher Sværtzen
Styremedlem

SAMEIE KROSSNESTUNET

Side 6 av 12

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter innføres etter hvert som de er opplyst.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemte til salg eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på løstøttingstid. Kortsiktig gjeld forstås som inntil ett år, og gjeld som er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke enger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt innlånt beløp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt innlånt beløp på etableringsstidspunktet.

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Ladestrom e-bil

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	40 000	25 000
Sum	40 000	25 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	0	4 200
5150 OPPTJENTE FERIEFENGER	0	601
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	4 117
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEFENGER	0	85
Sum	5 640	9 002

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon.

SAMEIE KROSSNESTUNET

Side 7 av 12

Noter 2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	2 940
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	5 541	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 653	2 438
6605 VEDLIKEHOLD UTV/ANLEGG	0	2 051
6609 KJØP AV MALING	2 367	0
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	400	0
6630 BRØYTING	13 475	0
6690 DUGNADSUBTETALINGER	5 600	6 300
Sum	33 035	23 729

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6300 KOSTNADER FELLEAREALER INNV.	378	350
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 075
7770 BANKKOSTNINGER	1 021	2 382
7771 BANKKOSTNINGER KLARE	1 875	0
Sum	3 274	3 806

SAMEIE KROSSNESTUNET

Side 8 av 12

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter 2024

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	450 325	387 641
Arets resultat	16 497	62 684
B. Arets endringer i disponible midler	16 497	62 684
C. Disponible midler UB	466 822	450 325
Omløpsmidler	584 794	558 443
- Kortsiktig gjeld	117 972	108 118
Disponible midler 31.12	466 822	450 325

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	450 325	387 641
Arets resultat	16 497	62 684
Sum egenkapital 31.12	466 822	450 325

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består kostnader som gjelder neste år.

Resultat og balanse med noter for SAMEIE KROSSNESTUNET.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIE KROSSNESTUNET

Styreleder	Jørn Erik Ødegård (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Henrik Valentin (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Christopher Syvertsen (sign.)	14.02.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Beldhusgata 14 B
4611 Kristiansand
www.sobo.no
Org.nr 950 268 862 MVA

Telefon 38 07 90 70
E-post post@sobo.no
Autorisert regnskapsførermå

Til Sameiet Krossenstunet

Kristiansand, 11.02.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Krossenstunet er utarbeidet av Sorlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

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

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 16 497,-

Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvissende bilde av samsels finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sorlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____/____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer: _____ SIGNATUR: _____



Leveres ved inngangen

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIE KROSSNESTUNET onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Rådhuset - Søgne.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jørn Erik Ødegård ble valgt som møteleder. Det var ingen andre forslag.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Jørn Erik Ødegård ble valgt som protokollfører. Det var ingen andre forslag.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Marit Ådneram ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det møtte 7 stemmeberettigede, en med fullmakt, til sammen 8 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen saker til behandling

5. Saker fra styret

5.1 Bytte lysarmatur i fellesinngangene

Styret foreslår å bytte lysarmatur i fellesinngangene slik det er utført i Krossnesveien 10. Kostnadene utgjorde kr 15.710. For de resterende fire bygg vil kostnadene beløpe seg til i størrelsesorden kr 60.000. Det er nok mulig å forhandle seg til en rimeligere pris hos samme eller en annen leverandør.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok med samtlige stemmer å bytte ut lysarmaturene i fellesinngangen i de resterende fire byggene til ledlamper som utført i nr. 10.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Jørn Erik Ødegård ble valgt som styreleder. Det var ingen andre forslag.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Christopher Syvertsen og Henrik Valentin ble valgt som styremedlemmer. Det var ingen andre forslag.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem til styret forelå 2 forslag, Marit og Ole-Martin. Det ble foretatt hemmelig valg. Ole-Martin Andersen ble valgt.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Marit Ådneram Hellestøl og Mai Brit Lauvsland ble valgt til valgkomite. Det var ingen andre forslag.

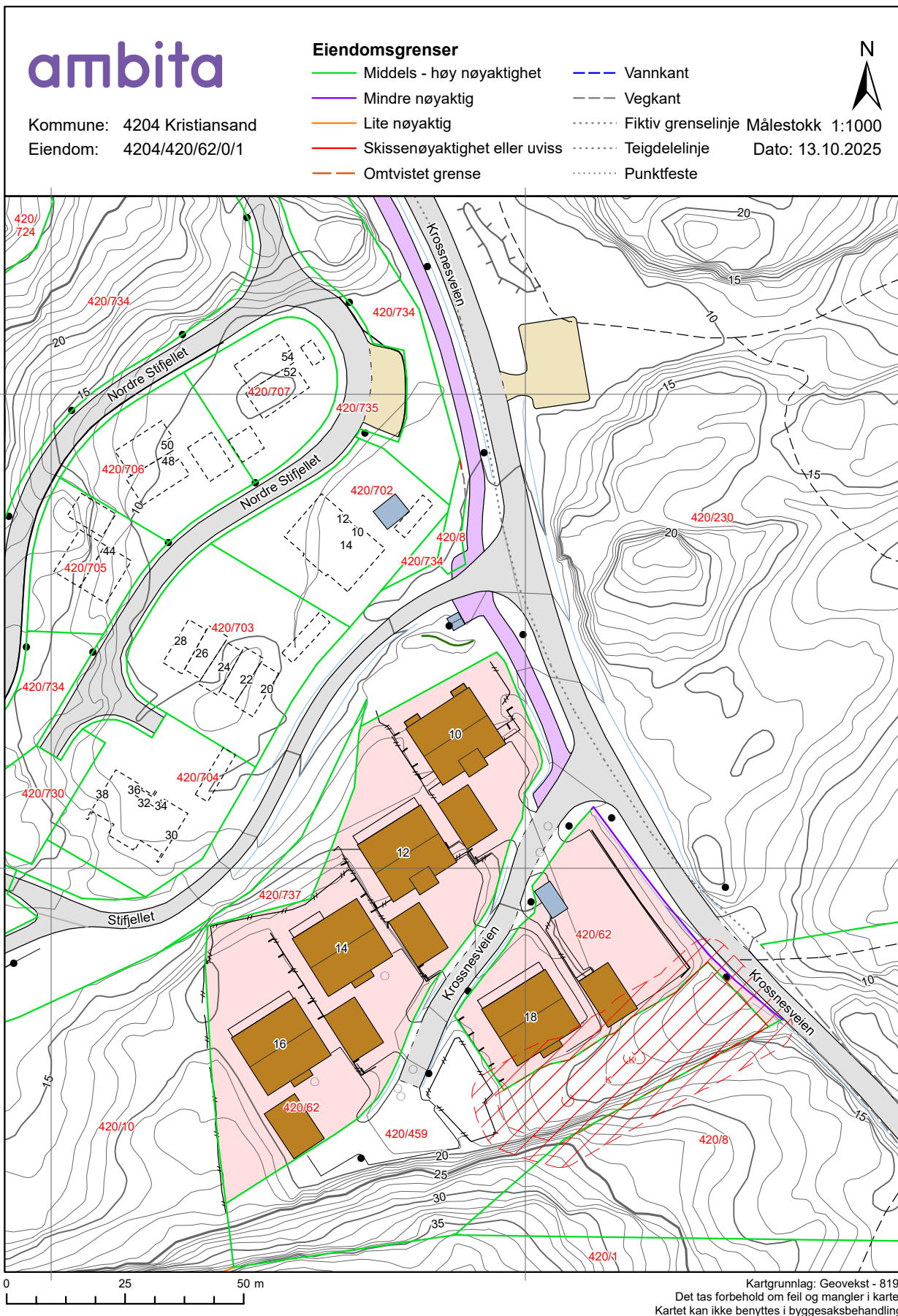
Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for SAMEIE KROSSNESTUNET

Dokumentet er signert elektronisk av:








Møteleder	Jørn Erik Ødegård (sign.)	01.05.2025
Sekretær	Jørn Erik Ødegård (sign.)	01.05.2025
Protokollvitne	Marit Ådneram Hellestøl (sign.)	03.05.2025

Vedlegg: Kommunalinformasjon













Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Avskrift av regbok nr. 1001 1955 351.
Vedlegg nr. 1
Torridal sorenskriverembete

E r k l æ r i n g .

I anledning av at vannledning er nedgravd på Åros erklærer undertegnede eier av gnr.20 Åros bnr.28 Jensebakken, Marie Langfeldt, at da vannledningen til denne min eiendom føres fra hovedledningen på gnr.20 bnr.52 tilhørende Borghild Jakobsen, Åros, og gnr.20 bnr.⁶² tilhørende Olga Jakobsen, så skal jeg hvis den kommer i veien for bebyggelsen av bnr.52 eller bnr.⁶² eller del derav, flytte den uten utgifter for eieren av gnr.20 bnr.52 og gnr.20 bnr.⁶². Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene

Kristiansand S.den 21/3 1954.

Marie Langfeldt

Til vittemilighet:

Maria Langfeldt
Statsaut. megler

Olga Jakobsen Åros
Borghild Jakobsen Åros



5. januar 1960 Q-22-327.

Stybm. kr. 101. kass. av
lypsettun 5/1-60

Til innhefting i panteboka.

Avskrift av dagbok nr. 28 1960
~~Vedlegg~~ til
Kristiansand byrett

Skjøte.

Undertegnede Walther Aaraas

Søgne født 29. mai 1914.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Reidar Kjell Asdal

Kuholmsveien 80 a. Kr. Sand. S. født 5. jan. 1937.
(Datum og årstall)

En parsell av. min/vår eiendom Solhøter mølenbrev av 16. sept. 1959.

g.nr. 20 br.nr. 1 av skyld mk. 0,07 i Søgne herred¹⁾

matr.nr. i grn 20 bnr 125, Søgne. ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1500. kronerfemtenhundre/ 00

som er avgjort på omforenet måte. betalt kontant.

Salgsbetingelser :

Kjøperen har veirett gjennom skogen frem til sin parsell
over gr. nr. 20. br. nr. 1. og over gr. nr. 20. br. nr. 8. og
over gr. nr. 20. br. nr. 62.

Kjøperen har rett til å grave brønn på gr. nr. 20. br. nr. 62.
etter eierens anvisning, dog så nærme sin egen tomt som mulig.

Kjøperen har rett til båt plass på gr. nr. 20. br. nr. 62. etter
eierens anvisning. (kjøper og selger er blitt enige om sted)

Kjøperen har rett til adgang over gr. nr. 20. br. nr. 62. fra
sin parsell til ovennevnte båt plass.

Kjøperen har rett til å få kjøpt eller leid en parkeringsplass
(eventuellt garasje plass) på gr. nr. 20. br. nr. 62. for bil

ved den prosjekterte vei til Ny Hellesund, etter eierens anvisning.

Kjøperen har forkjøpsrett til tilstødende arealer. på br. nr. 1.

Tomten selges heftelsesfritt.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

20 mars 1962. A 37-122

U T S K R I F T
av
skjønnsboka for lensmannen i Søgne og Greipstad

År 1961 den 9. mai ble holdt skjønnsforretning på Åros i Søgne. Skjønnret ble satt i Ragnar Kvåles hus kl. 10.00
Skjønnsbestyrer: Lensmann F. R. Helle.
Skjønnsmenn: 1. Bonde Jens Birkenes, Brennåsen.
2. Baneformann Jonas Rønningen, Nodeland.
Saksøker: Søgne kommune v/ordføreren.
Saksøkte:
1. Walther J. Åros, eier av gr.nr. 20 br.nr. 1.
2. Kristen Grødals barn, eier av gr.nr. 20 br.nr. 10 og 23.
3. Ragnar Kvåle, eier av gr.nr. 20 br.nr. 49.
4. Olav J. Jakobsen, eier av gr.nr. 20 br.nr. 62.
5. Olga Jakobsen, eier av gr.nr. 20 br.nr. 62
6. Marie Åros, eier av gr.nr. 20 br.nr. 9.
alle av Søgne.

Saken gjelder: Begjering om skjønn:

Vegsjefen i Vest-Agder har i brev av 20. mai 1960 bedt kommunen ordne med grunnavståing til sjøbyggeveganlegget Søvik-Åros-Hollen på Åros d.v.s. på strekningen fra Søgneelva til krossnes. Kristen Grødal og John Jakobsen har tidligere gitt fri grunn i skogen og Walther Åros det samme med forbehold. I kommunestyrets møte 30/9-1960 fik formannskapet fullmakt til å forlange vanlig ekspropriasjonsskjønn for grunnavståing m.v. på de strekninger fra Søgneelva til Krossnes der det tidligere ikke er gitt fri grunn. Grunnene har siden gått med på at vegarbeidet kan ta til for skjønn er holdt.
Med hjemmel i veglovens §§ 22 og 26 tillater Søgne kommune seg etter dette å forlange skjønn efter veglovens §§ 61 og 63 jfr. lov om utveining av 23. oktober 1959, til fastsettning av den erstattning de saksøkte måtte ha krav på for grunnavståing m.v. til ovennevnte sjøbyggeveganlegg.
Skjønnsforutsetninger og nærmere opplysninger vil bli meddelt ~~skjønn~~ under skjønnet.
En gjør oppmerksom på at kommunen har til hensikt å be jordskifte-dommeren delta under skjønnet for om mulig å oppnå en frivillig avtale om grenserregulering som eventuelt kan bli aktuell på grunn av den nye veggen. I det høve vil også Frelsesarmens Eiendomsaktieholag bli bedt om å være representert under skjønnet.
En tillater seg å be om at skjønnet blir fremmet så snart som mulig.

Søgne formannskap 10. november 1960.
Jørgen H. Lohne.

Tilstede:
Saksøkeren møtte ved ordfører Jørgen H. Lohne, kontorsjef Lars Berg og kommuneingeniør Gaupholm.
Prosessfullmektig for saksøkeren advokat Jørgen Øslebo.
Vest-Agder Vegvesen møtte ved avdelingsingeniør Sigurd Aas og tekniker Fjelland.
Av de saksøkte møtte:
1. Walther J. Åros.
2. Kristen Grødals barn v/Thor Grødal og Bjørn.
3. Ragnar Kvåle.

- 2 -

4. Olav J. Jakobsen v/hustruen møtte under beferingen.
5. Olga Jakobsen (John Krossnes enke) v/sønnen Walther.
6. Marie Åros v/svigersønnen Tomas Nodeland.

Som prosessfullmektig for saksøkte nr 1 og 3 møtte overrettsasskfører Johansen, Kristiansand S.
Følgende grunneiere som ikke er innkaldt på lovlig måte men som ved nærmere undersøkelse viser seg å berøre av skjønnet, nemlig:
7. Direktør Rolf Lindseth som er eier av gr.nr. 20 br.nr. 130 var innkaldt og møtte under beferingen. Han vedtok lovlig innkalling og samtykket i at skjønnet fremmes også over hans eiendom.

Skjønnebestyreren gjorde skjønnsmennene oppmerksom på at de er utelukket fra å gjøre tjeneste såfremt de er i noget forhold som nevnt i domstolovens §§ 106 og 107 eller skjønnslovens § 16 og oppfordret mennene og partene til å si fra om så var tilfellet. Mennene erklærte seg nableie og der fremkom ingen innsigelser mot skjønnsrettens sammensetning.
Mennene har begge tidligere avgitt forsikring.
Skjønnsbestyreren la frem og refererte:
1. Skjønnsbegjering av 10/11-1960 med mennsoppnevneelse og berammelse.
2. Skrivelse av 20/5-1960 fra Vegsjefen i Vest-Agder til ordføreren i Søgne med anmodning om å ordne med nødvendig avståelse av grunn og rettigheter til anlegget.
3. Avskrift av Søgne formannskaps skrivelser av 4/4-1946 til Tønnes Åros samt "Liste for bidrag" til veinlegget Krossnes - Hollen" Skjønnsbestyreren gjorde envidere kjendt at skjønnsforretningen først var berammet til avholdelse den 13/12-1960. På grund av snøfall den 10/17-60 ble skjønnet uteat til våren 1961 og partene varslet samme dag. Den 18/4-1961 blev skjønnet påny berammet til den 9/5-1961 og partene påny innkaldt på lovlig måte den 19/4-1961 og for saksøkte nr 7 Rolf Lindseth ved særskilt innkaldelse. Partene ble i innkaldelsen gjort kjent med følgende av å uttbl. Advokat J. Øslebo, for Søgne kommune fik ordet.
Han reddegjorde for begjeringen og de avtaler om fri grunn m.v. som er inngått med saksøkte nr 1-2 og 5 og opplyste at stykkevis i skogen disponerer saksøkte nr 1 bunnen mens henholdsvis saksøkte nr 2 - 5 og 6 har hugstrettighetene. Etter det forannevnte dokument 3 "liste overbidrag" har Walther Åros, saksøkte nr 1 gitt fri grunn i skogen "med forbehold".
Saksøkeren er interessert i å få flere hrad dette forbehold grunnet seg på og hvordan det skal forstås. Han la frem:
"1. Veien bygges efter den utstakne linje i overensstemmelse med iremleagte planer og profiler. Det forbeholdes adgang til mindre vesentlige forandringer såvel m.h.t. linjens plassering som de planlagte høydeforhold. Eventuel øket skade eller ulempe i den anledning erstattes ved senere overenskomst eller skjønn.
2. Planeringsbredden er forutsat å skulle være 4.5 meter med tillegg for kurventvidelser, møteplasser, bussholdeplasser og vegkryssningsområder. Hertil kommer 2.50 meter på hver side utenom kant av planering, som mindstemål for grunneiervervelse. Grunneiervervelsen skal desuten være mindst 0.5 meter utenfor fot av fylling, opp av skjering eller grøftkant. (Gjennem cyrket mark kreves 1.50 m i tillegg til planeringen)

3. Mulige avkjørseler skal spesielt avmerkes i forhold til veglinjen. Avkjørselens karakter skal også angis, om det gjelder adkomst til bebyggelse eller driftsveg for skog eller annet dyrket mark. Avkjørseler foravrig er ikke tillatt på andre steder og på andre måter end de som blir bestemt for hvert enkelt takstnummer. Tilutvidelse til avkjørsel gis på vanlige vilkår som vil fremgå av vedliggende avkjørselsskjema.
4. Gjerdetypen påvirker de tilstøtende grunneiere mot erstatning som fastsettes av skjønnretten en gang for alle.
5. Hvor skogbevokest grunn er gjenstand for ekspropriasjonen, skal det forutsettes at trenerne eier har rett til å felle og beholde de trær som står i ekspropriasjonsfeltet. Trenerne må dog fjernes inden den tid det av hensyn til anleggsdriften blir forlangt. I motsatt fall kan vegvesenet hugge og fjerne trærne i den utstrekning det er påkrevet for allerskriften.
6. Takstene skal omfatte enhver erstatning som anlegget foranlediger, derunder også erstatning for eventuelle ulemper som vegner vedde grunn blir vegvesenets eiendom.
7. Den ervervede grunn blir vegvesenets eiendom.
8. Forøvrigt gjelder veglovens bestemmelser.

2. Arealberegning. Denne er oppsat i 3 avsnit nemlig:

- A. Parsell: Søgneelva - Østsiden av Årosjørdene.
- B. - - - : Østsiden av Årosjørdene - Vegkryss til Ny-Hellesund.
- C. - - - : Sideveg til Ny-Hellesund.

Advokat Øslebb fremhevet forøvrig at grunneierne får en stor spesiell fordel av veianlegget fordi deres eiendom vil støte like til veien. For den dyrkede marks vedkommende er der ikke av nogen av de saksøkte gitt fri grunn til anlegget. Der er imidlertid ved det såkaldte "Natoanlegg" gitt grunneierne en erstatning på kr. 2,00 pr. m² også for de dyrkede jord som nu skal avstås til dette veganlegg, og de saksøkte grunneiere har i anledning denne for gitt erstatning, fåt hæfte på grunnen, slik at denne ikke kan benyttes til skade for "Natoanlegget".

Søgne kommune vil forøvrig i marken påvise sitt syn angående de forskjellige forhold og da nedlegge sin påstand.

Overrettsakfører Johansen på vegne av saksøkte nr 1 og 3 fik ordet. Angående det forbehold som saksøkte nr 1 har tatt i det foran beskrevne dok nr 3 anføres at saksøkte nr 1 ikke vil gi fri grunn i skogen fordi veganlegget er bygget etter andre forutsetninger end det som var forutsatt da bidragslisten blev gitt. Den veglinje som nu er valgt er til mere skade for ham end den oprindelige linje.

Den dyrkede mark tilhørende saksøkte nr 1 og 3 blir av veglinjen delt i to. Dette er en ulempe som må erstattes. Der veien tar sin begyndelse ved elven (parsell A) blir der en trekant av saksøkte nr 2-Kristen Grødal's barn's eiendom, liggende indtil eiendommen tilhørende saksøkte nr 1. Saksøkte ønsker denne adskilte trekant tillagt sin eiendom som delvis erstatning for grunnavståelse.

Han medla

Påstand.

At saksøkte nr 1 og 3 beholdsvis Walther Åros og Regnar Kvåle, tilkjennes høyeste erstatning for avståelse av grunn og rettigheter samt for ulemper og gjerdehold, og at begge tilstås forsvartstiftet.

Saksøkte nr 2 Kristen Grødals barn v/Thor Grødal fik ordet. Han fremholdt at nede ved Søgneelva deler veganlegget deres eiendom i to og ødelegger derved en hyttetomt. Den trekant som blir igjen på den ene side av veien vil saksøkte ikke overlate til Walther Åros fordi den skal benyttes til båtplass. Harald Benestad leier av saksøkte grunn til en hytte der den nye veglinjen skjærer ind. Der var tidligere et stingsjerde som vegvesenet nu har rasert og veien kommer nærmere hytta. Veganlegget er blitt en stor ulempe for denne hyttetomt og der kreves derfor ulempererstatning herfor. Den opparbeidede veglinje blir forøvrig nede ved elva gående i fylling og der tas derfor særlig meget grunn. Dette er også en spesiell ulempe som der kreves erstatning for.

Der forlanges erstatning for gjerde foran hyttetomten den nye veglinjen-samt i tillegg til det berørte areal også erstatning for avståelse av grunn til kurveutvidelse der den nye veg støter til veien: Åros - Stokkeland bru - idet denne utvidelse ikke er medtatt i den oppsatte beregning. Desuten kreves erstatning for de veien ven brusteget iratar eiendommen strandlinje. Desuten kreves avkjørsel till båtplassen.

Han medla

Påstand.

At saksøkte nr 2 Kristen Grødals barn tilkjennes fuld erstatning for avståelse av grunn og rettigheter samt for gjerdehold og for ulemper av enhver art.

På sitjønnshestryerens anmodning blev partene enig om et grunn-erstatningen fastsettes pr. m² serskilt for dyrket mark og serskilt for ubrukt mark og skog.

Med hensyn til fordelingen av den erstatning i skogen som måtte tilfalde de saksøkte der saksøkte nr 1 efter det opplyste eier bunnen og saksøkte nr 2-5 og 6 har hugstrettilgøveler, forlange saksøkte nr 1 på veien av seg selv og sin mor (saksøkte nr 5) at erstatningen for grunn og skog fastsettes under ett og at de saksøkte selv fordeler erstatningen. Saksøkte nr 6 v/Tomas Nodenes forlangte i dette tilfelde erstatningen for grunn og skog verd-sat hver for seg.

Ordfører Jørgen H. Lohne bemerket hertil at saksøkte nr 1-2 og 5 jo har gitt fri grunn i skogen slik at erstatningen her skulle falle bort. Forsåvidt saksøkte nr 1 med sit forbehold mener at han ikke har gitt fri grunn kan skjønnet for hans vedkommende gis altemativt for de arealer der veien går gjennom skogen.

Der blev foretatt befaring.

Avdelingsingeniør Sigurd Aas påviste i marken de arealer som skal avstås såvel gjennom dyrket mark som i skogen. Han bemerket at ved kysten ned til bruplassen til Hellesund er der i arealoppgaven tatt med 2 linjervalg. Vegvesenet har idag valgt den østre linje.

Dermed reduseres arealoppøgven med 2300 m² utmark som kommer i fradrag i oppgaven parsel C for saksøkte nr 1 Walther Åros som eier grunnen, og for saksøkte nr 5 som har nøystrøttighetene over samme parsel, reduseres arealet med 2000 m². Vegvesenet for sit vedkommende krever ikke oppsat gjerd. Hvis der tilljennes erstatning for gjerde skal dette oppsettes i samsvar med fylkeveistyrrets bestemmelser av 1936 som er fremlagt. Saksøkte nr 3 Ragnar Kvåle fik ordet.

Han sa fra at han for sit vedkommende frafaller krav på erstatning for gjerdhold langs den nye veien. Saksøkte nr 4 Olav J. Jakobsen v/hustruen møtte og gjorde oppmerksom på at veglinjen skjærer endel av den dyrkede mark i to og der blir liggende igjen en tre-kant som blir uten nytte for saksøkte. Denne tre-kant kreves derfor erstattet, den vil sansynligvis kunne overlates til naboen som grenser inntil. Saksøkeren samtykket i at denne tre-kant også medtas.

Direktør Rolf Lindset fremholdt under beferingen at han skal avstå 200 m² av sin tomt. Han er villig til å avgi fri grunn på betingelse av at han får tillatelse til å anlegge en avkjørsel fra veien og til sin tomt. Saksøkerens ønskefullmektig sa fra at dette måtte bli en sak mellom ham og vegvesenet, hvor avkjørselen skal ligge og et opparbeidelsen blir kommunen uvevkommande, likeså grunnen til avkjørselen.

Under beferingen er partene og vegvesenets representanter blitt enige om følgende

Spesielle skjønnsforutsetninger:

1. Erstatningen for grunnavståelsen fastsettes pr. m² særskilt for dyrket mark og særskilt for utmark og skog.
2. For saksøkte nr 1 og 2. Vegvesenet legger en avkjørsel fra møteplassen ved elva ned til skogen som driftveg og adkomst for saksøkte nr 2 til den båt plass som skal legges på den for ommandlene tre-kant som avskjæres fra eiendommen tilhørende saksøkte nr 2. Avkjørselen (driftsveien) skal være felles for de to saksøkte.
3. For saksøkte nr 1. Vegvesenet anlegger en avkjørsel fra den nye veglinje til etpar av saksøktets hyttebotter. Avkjørselen legges etter vegvesenets bestemmelse i samsråd med saksøkte.
4. For saksøkte nr 4 Olav Jakobsen. Vegvesenet opparbeider avkjørsel for driftsveg i skogen etter avtale med saksøkte.
5. For saksøkte nr 7 Rolf Lindseth. Saksøkte får tillatelse til å anlegge avkjørsel til sin tomt på et av vegvesenets nærmere bestemt sted og på egen eller på grunn som avstås av saksøkte nr 1. Saksøkte nr 1 samtykket i dette.

Under beferingen påpekte ingenen Aas at der hvor den nye veg krysser veien Åros - Stokkeland bru, skal der i tillegg til det som er anført i arealoppøgven avstås av saksøkte nr 1 og 2 nødvendig grunn til vegkryssutforming. Der vil medgå ca 150 m² fra saksøkte nr 1 og ca 50 m² fra saksøkte nr 2. Disse arealer medtas under den endelige oppmålingen for erstatningene utbetales.

Partene fik ydeligere anledning til å uttale seg. Advokat Jørgen Øslebø på saksøkerens vegne nedla sådan

Påstand:

At skjønnet fremmes etter begjæringen og de avtaler som er inngått med grunneierne tidligere om fri grunn m.v. i skogen samt i henhold til de almindelige og spesielle skjønnsforutsetninger. Forsåvitt angår saksøkte nr 1 og hans forbehold om å gi fri grunn i skogen, bes taaksten avvitt alternativt.

Kommunen samtykket i at skjønnet fremmes også for saksøkte nr 7 Rolf Lindset, idet opparbeidelsen av den tillatte avkjørsel til hans tomt blir kommunen uvevkommande. Kommunen bærer omkostningerne ved skjønnet.

Beferingen blev avsluttet idet ingen flere forlangte ordet.

F. R. Helle

Jonas Rønningen

Jens Birkenes

År 1961 den 19. mai fortsatte skjønnsretten forhandlingene på Kaffistova i Søgne fra kl. 10.00.

Samtlige medlemmer var tilstede. Ingen av partene møtte. Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører blev avsaqt:

S K J Ø N N :

Søgne kommune har i medhold av veglovens §§ 22 og 26 og i samsvar med bestemmelse i lov om oreigning (fællesloven) av 23/10-1959, forlangt avholdt skjønn efter veglovens § 61 ifr. § 63 til fastsettelse av den erstatning for grunnavståelser, rettighetstap og utlempet m.v. som de saksøkte

1. Walther J. Åros, eier av gr.nr. 20 br.nr. 1
2. Kristen Grøvdals barn, eiere av gr.nr. 20 br.nr. 10 og 23
3. Ragnar Kvåle, eier av gr.nr. 20 br.nr. 49
4. Olav J. Jakobsen, eier av gr.nr. 20 br.nr. 8
5. Maria Jakobsen, eier av gr.nr. 20 br.nr. 62
6. Marie Åros, eier av gr.nr. 20 br.nr. 9
7. Rolf Lindset, eier av gr.nr. 20 br.nr. 130

måtte ha krav på innledning av at kommunen i samsvar med bestemmelse i skjønnslovens kap. 2 ifr. lov om oreigning av 23/10-1959, må kræve tvungen avståelse av grunn og rettigheter m.v. for anlegg av sjøbydeveien Søvik-Åros-Hellen over de saksøktets eiendommer fra Sørgeselva til Krossnes-etter foreliggende godkjendte planer. Begjæringen med påtegnet meningsoppnevneelse og bestyrers innkalling til skjønn er lovlig forkyndt for partene både hvad den opprindelige bestemte dag angår som ombarmelsen til 9/5-61, og de er i innkallingen gjort kjendt med følgene av å utblli. Saksøkte nr 7 Rolf Lindseth som ikke er varslet på lovlig måte, har møtt under beferingen og han og saksøkeren har samtykket i at skjønnet fremmes over hans eiendom.

Samtlige partar har møtt personlig eller ved fullmakt, og de har såvel før som under beferingen gjentagne ganger hatt anledning til å uttale seg og i marken påpeke hvad de mener har betydning for skjønnets avgjørelse, og til å nedlegge sine påstande.

Traseen for den nye vegen på den strekningen hvorover skjønn holdes, er av vegvesenet påvist i markens og eiendomsregisteret m.v. er oppnådd ved de spesielle forutsetninger. Der er av vegvesenet likledes påvist vegkryssforretningen der den nye vegen krysser vegen Åros-Stokkeland bru. Vegvesenet har ikke påstått oppbåt gjelder, men saksøkte nr. 1 og 2 har krevet erstatning for gjerdhold der vegen går over dyrket mark og ved hyltetomb. Under forretningen og som bilag til begjæringen har saksøkte framlegt overenskomst mellom saksøkeren og endel av de saksøkte om bidrag til vegen sålydende:

Utte fra bidrag til veianlegget Kryssnes - Høllen."

Tønnes Åros, bidrag kr. 300,-

Kristen Grødal, fri grunn i skogen.

Walther Jakobsen, Åros; fri grunn i skogen, med forbehold.

John Jakobsen (Olga Jakobsen); fri grunn i skogen.

Arne J. Åros; fri grunn på min Duhusmyr.

Partene er enige om at løftet om fri grunn ikke omfatter strekningen fra Segneelva til østsiden av Årosjordene.

I forbindelse med den oppsatte bidragsliste skal skjønnsretten bemerke:

Det er opplyst at stykkevis i skogen-parsell C, sideveg til Hellesundøier saksøkte nr 1 Walther Åros bunnen mens saksøkte nr 2-5 og 6 henholdsvis Kristen Grødals barn, Olga Jakobsen og Marie Åros- har hugstrettheten. Skjønt det ikke er uttrykkelig sagt i bidragslisten er skjønnsretten av den oppfatning at tilsagnet om "fri grunn i skogen" også omfatter rettigheter-altså hugstrettheter som de saksøkte nr 2-5 og 6 har på saksøkte nr 1's eiendom. Det er nemlig en almindelig oppfatning at når grunneiere gir fri grunn til et veianlegg omfatter bidraget sjølvsagt også rettighetene. Om ikke så var den almindelig oppfatning ville jo bidragsytterne tilsagn i nærverden sak være uten verdi.

Der er da under forretningen heller ikke nogen som har tatt til motmæle angående dette punkt.

Janledning den nevnte bidragslisten er der imidlertid mellom saksøkeren og saksøkte nr 1 Walther Åros oppstått en tvist. Tvisten gjelder ikke saksøkerens rett til å forlange ekspropriasjon i forhold til saksøkte. Heller ikke gjelder tvisten hvad der skal være gjenstand for ekspropriasjon. Partene er nemlig alle enige om at veianlegget skal fremmes.

Det tvisten gjelder er om hvad saksøkte nr 1 med sitt "forbehold" i bidragslisten mener.

Det er altså et spørsmål om fortolkning av bidragslisten, eller i realiteten spørsmålet om saksøkte nr 1 har sitt fri grunn og rettighet i skogen, eller om han nu kan kreve erstatning for avståelsen på tross av sitt tilsagn om bidrag som anført.

Skjønnsretten er av den oppfatning at dette er en tvist som ikke inngår under de vanlige tvister som skal avgjøres under skjønnet (skj.l. § 26 jfr. § 48 jfr. § 49) og at den må avgjøres av de almindelige domstoler.

Saksøkeren har janledning denne tvist anmodet om alternativt takst. Det som er anført i begjæringen med bilag, de nedlagte påstande, de almindelige og spesielle skjønnsforutsetninger, de nedlagte påstande og hvad der forøvrig er fremkommet under forretningen og befaringen vil bli lagt til grunn for fastsettelsen av erstatning for grunnavståelser, rettighetstap og ulemper m.v.

Hvor der blir gitt erstatning for gjerdhold er dette under hen-syntagen til bestemmelsene i veglovens § 33 og fylkesveistyrrets regler av 3/10-1936.

Forøvrig vil ekspropriasjonsretningen bli fastsett under iagttagelse av at de saksøkte skal ha full erstatning og skjønnsretten vil ha for øye at ekspropriasjonen ikke skal medføre nogen formuesnedgang for de saksøkte og at disse formuesmessig skal stå i samme stilling etter ekspropriasjonen.

I det tilfellet der skjønnsretten har funnet at omsetningsverdien vil gi erstatning for grunnavståelsen, skjer fastsettelsen på grunnlag av gjeldende prisbestemmelser (lov26/6-53 nr 4)

Innen av de saksøkte har påstått erstatning etter gjenskaffelses

verdien.

Saksøkeren har sagt fra at kommunen beror de lovbestemte utgifter ved skjønnet. Saksøkeren har hatt juridisk bistand. Saksøkte nr 1 og 3 som også har hatt juridisk bistand, har påstått seg tilljønt forsvarsutgifter.

Skjønnsretten har under fastsettelse av erstatningene hat for øye bestemmelsene i veglovens § 63.

Skjønnsretten finner at Segne kommune er berettiget til å kreve ekspropriasjonskjønn overfor de saksøkte i medhold av bestem-melsene i veglovens § 22 jfr. skjønnslovens kap. 2-sett i sam-menheng med fellelovens bestemmelser for å fremme sjøbygdveg-anlegget Segneelva - Kroenes over de saksøkte eiendommer.

Der enkelte fremkommet nogen innvendinger mot fremme av skjønnet. Begjæringen vil derfor bli tatt tilfølge og skjønnet fremmet.

Saksøkte nr 1 og 3 har krevet erstatning for forsvarsutgifter. Da saksøkeren også har møtt med jurist-finner skjønnsretten å måtte ta de to saksøkte på stand om forsvarsutgifter tilfølg.

Efter nøtern vurdering vil godtgjørelsen til deres felles prosess-fullemtig bli fastsett til kr. 200,-.

Til de enkelte takstnummer skal skjønnsretten bemerke:

For oversiktens skyld vil erstatningene bli oppsatt i 3 avsmitt svarende til veglinjens oppdeling på den fremlagte arealopp-gave slik:

A parsell: Segneelva - Østsiden av Årosjordene.

B " " : Østsiden av Årosjordene - Vegkryss til Hellesund.

C " " : Sideveg til Hellesund.

Når det gjelder parsell B. Østsiden av Årosjordene - Vegkryss Hellesund og parsell C : Sideveg til Hellesund vil skjønnsretten særskilt bemerke:

Dette sjøbygdveganlegg er et gammelt prosjekt ifølge de bilag som følger med begjæringen. Der har tidligere år - uten at skjønnet er avholdt vært arbeidet på anlegget over parsell B. Grunneierne har vært særskilt interessert i veien gjennom skogen og har vist sin interesse ved å gi fri grunn i utmarken og skogen eller ved direkte bidrag i form av kontanter. I de senere år er der solgt adskillige hyltetomber langs Årosområdet og langs kysten der vegen kommer. Erføringsveien etter tomten øster stedig i dette området. Under befaringen og forhandlingen er skjønnsretten kom-met til det resultat at grunneierne og rettighetshaverne i skogen, ved å få bilveg nettop gjennom sin skog vil få en spesiell og særlig nytte og fordel av veianlegget fremfor de almindelige som anlegget tilslukker å tilføre distriktet.

- 11 -

6. Marie Aros sk.nr. 20 br.nr. 9.
Vedkommende parsell C.
1. For husstrettheter over 900 m² på br.nr. 1
Ingen erstatning.
7. Direktør Rolf Lindseth sk.nr. 20 br.nr. 120.
Han har gitt fri grunn (200m² fjellgrunn) under henvisning til
de spesielle forutsetningenes pkt 5
Rorørrig tilstås ingen erstatning da saksøkte ansees å ha
spesiel fordel av veianlegget.

Utgiftene ved skjønnnet bæres av saksøkeren.
Skjønnnet ble avhjentet den 29 - 5 - 61.
Ingen av partene var tilstede.
Overskjønn må forlanges innen 4 uker etter at skjønnslutningen
er forkyndt for partene.
Regjering om overskjønn kan fremsettes for underskjønnets bestyrer
Skjønnsmenn er oppnevnt i samsvar med bestemmelsen i skjønnslovens
§ 14.

De har tjenestegjort tilsammen 2½ dag.
Deres godtgjørelse settes til kr. 155.- for hver inklusiv reise-
utgifter (spl. § 87)
Som forvarsutgifter til overrettsakerfører Johansen som proses-
fullmektig for saksøkte nr 1 og 3 betaler Søgne kommune kr. 200.-.
Skjønnsboka lestes opp.

F.R. Helle

Jonas Renningen

Jens Birkenes.

Utskriftens riktighet bekreftes.

F.R. Helle

Kontmannen - Søgne. Rgn.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

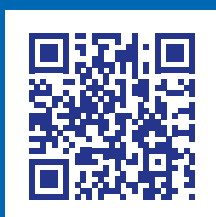
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

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 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 100/5 000/5 200 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2603250269 / Stine Lian Hansen, tlf. 45299933
Krossnesveien 10, 4640 Søgne
Gnr. 420, bnr. 62, snr. 1 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

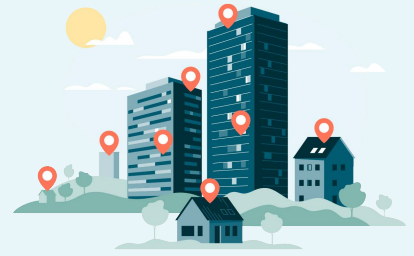
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2603250269
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2025

Stine Lian Hansen
Salgsleder / Eiendomsmegler

452 99 933
stine.lian.hansen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Postboks 196, 4662 KRISTIANSAND S

eiendomsmegler1.no