PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KROSSNESVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Krossnesveien 16 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 420, bnr. 62, snr. 16

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



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2159 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SX6743

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og underliggende asfaltplater.
Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.
Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå og balkong.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av asfaltplater. Jevnlig oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Svakheter i tekking og beslag kan oppstå over tid og spesielt utsatt ved sterke ytre påkjenninger (storm, regn, vind og snøføyk)
Trevinduer med isolerglass. Ene soveromsvindu trenger smøring/justering. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Trekonstruksjoner. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid foruten våtromsplater på to vegger som nylig er skiftet.
Ved befaringen ble det avdekket fuktskade på våtromsplater i dusjsone samt mindre tegn til fukt i bakenforliggende konstruksjon. Eier fikk av denne grunn firma/fagkyndig til å fjerne våtromsplater for å kartlegge omfang og behov for utbedring. Skaden viste seg i hovedsak å gjelde våtromsplater. Det ble dermed kun skiftet ut våtromsplater på to vegger som i praksis har fuktpåkjenning ved bruk. I tillegg ble det lagt inn ekstra membranplate for høyere oppkant og tetting bak våtromsplater i dusjsone.

Utbedringer er dokumentert ved bilder og beskrivelse underveis samt tilsendt faktura fra utførende. Det er ikke utført ny befaring etter utbedring.
På baderomsvegger er det montert våtromsplater på vegger. Hvite plater er fra byggetid og de grå platene er nylig skiftet.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Våtromplater på vegger.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking utført fra soverom i område bak dusjone. Påpekte forhold ved befaring er blitt utbedret i etterkant av befaringen. Mindre fukt registrert anses dermed ikke som aktuelt lengre. Hulltaking kan brukes som inspeksjonsluke fremover for ekstra oppsyn.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning. Ingen tegn til svikt (begrenset tilgang/synlighet). Normal levetid på bereder er 15 -25 år.

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

Generelt punkt (HMS)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

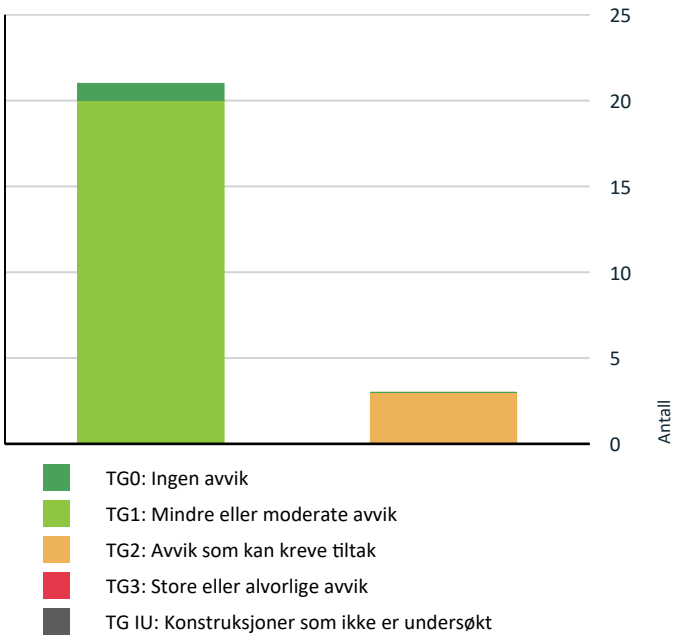
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard
Normal standard og slitasje basert på alder til boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes





UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein og underliggende asfaltplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå og balkong.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av asfaltplater. Jevnlig oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Svakheter i tekking og beslag kan oppstå over tid og spesielt utsatt ved sterke ytre påkjenninger (storm, regn, vind og snøføyk)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Ene soveromsvindu trenger smøring/justering. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Tilstandsrapport



B30 branndør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Trekonstruksjoner. Vanlig vedlikehold må påregnes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Tilkoblet stålpipe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid foruten våtromsplater på to vegger som nylig er skiftet.
Ved befaringen ble det avdekket fuktskade på våtromsplater i dusjsone samt mindre tegn til fukt i bakenforliggende konstruksjon. Eier fikk av denne grunn firma/fagkyndig til å fjerne våtromsplater for å kartlegge omfang og behov for utbedring. Skaden viste seg i hovedsak å gjelde våtromsplater. Det ble dermed kun skiftet ut våtromsplater på to vegger som i praksis har fuktpåkjenning ved bruk. I tillegg ble det lagt inn ekstra membranplate for høyere oppkant og tetting bak våtromsplater i dusjsone.

Utbedringer er dokumentert ved bilder og beskrivelse underveis samt tilsendt faktura fra utførende. Det er ikke utført ny befaring etter utbedring.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På baderomsvegger er det montert våtromsplater på vegger. Hvite plater er fra byggetid og de grå platene er nylig skiftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hvite våtromsplater mangler fuging/tetting i nedre del mellom plater og bunnlist. Feilmontering i overgang. Det bør være mer klaring/høyde mellom gulvet og platene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Område som i praksis er utsatt for fuktpåkjenning og utgjør størst risiko er nylig skiftet og utbedret.
Påpekte forhold om de hvite platene opplyses, men anses ikke med behov for strakstiltak. Skiftes og utbedres ved en eventuell renovering av rommet senere.



Bilder fra nylig utbedring og skifte av våtromsplater



Baderom med nye våtromsplater på to vegger

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.
Det er hulrom/bom registrert under flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hulrom kan føre til sprekk/riss i flis/fuger.
Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje/vannsøl i rommet grunnet svak/manglende lekkasjesikring av rommet.
Ved renovering av rommet påse at fallforhold etableres i henhold til dagens krav.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Våtromplater på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på gulvmembran sett i sammenheng med dusjløsning direkte på gulv, hulrom på flis og avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses og gis TG2 for å belyse risiko forbundet med ukjent utførelse og alder til membran/tettesjikt.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking utført fra soverom i område bak dusjone. Påpekte forhold ved befaring er blitt utbedret i etterkant av befaringen. Mindre fukt registrert anses dermed ikke som aktuelt lengre. Hulltaking kan brukes som inspeksjonsluke fremover for ekstra oppsyn.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning. Ingen tegn til svikt (begrenset tilgang/synlighet). Normal levetid på bereder er 15-25 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg fra byggetid.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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



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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

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

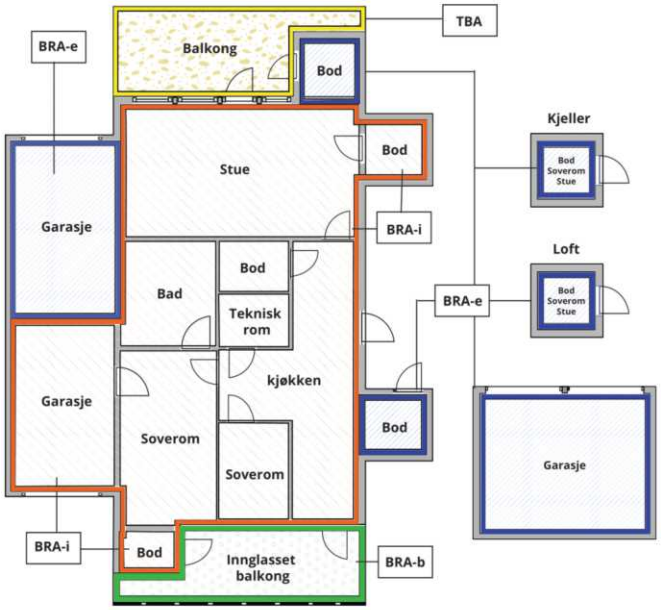
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	75			75	8
SUM	**75**				**8**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	, stue/kjøkken/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet våtromsplater på to av veggene på baderommet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Geir Magnus Wehus	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	62		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krossnesveien 16

Hjemmelshaver
Lohne Lars Tønnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Svertemerker i bod tak. Skyldes noe svak ventilering, men ofte normalt mellom taksperrer. Det kan til fordel etableres ekstra ventil for bedre luftsirkulasjon i rommet



Heng i karm. Justere dør



Bodrom er oppmålt til 5 kvm. BRA-e

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260085

Selger 1 navn
Lars Tønnes Lohne

Gateadresse
Krossnesveien 16

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131260085

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i fjor observert noe forekomst av svart jordmaur på badet. Skadedyrfirma ble kontaktet og tiltak gjennomført, det ble satt ut åte for å ta bestanden. Dette har nok bakgrunn i veggplatene på badet som hadde litt fukt, disse er nå byttet av fagfolk og veggen er tørr.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligen ble kjøpt som nybygg i 2014, etter en liten periode ble de da hvite flisene misfarget, det ble da reklamert på dette til Agderbygg. Tror Agderbygg engasjerte Aamodt VVS som var underleverandør for å rette opp, valgte da annen farge på flisene. Veggplatene på 2 av badets vegger ble nylig byttet av Jakob AS.

Arbeid utført av: Agderbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet ble utført av utbygger/underleverandør, jeg som selger vet ikke om det ble byggemeldt eller ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble tidligere observert noe forekomst av svart jordmaur på badet, i sammenheng med mindre fukt i dusjhjørnet registrert i tilstandsrapport. Skadedyrfirma ble kontaktet og tiltak gjennomført. Veggplater i dusjhjørnet er i etterkant skiftet av fagperson, og området ble kontrollert og tørket før nye plater ble montert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader i carporten som går på fellesanlegget, blir fakturert individuelt av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260085

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260085

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Lohne	19d14f6ad73968fce2ba9f abae05c76d506e2efa	20.03.2026 12:25:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260085

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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 fellesarealer og anlegg.

§ 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 el.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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten 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 platting og skillevegg. Sameiet har utarbeidet tegning på hvordan platting 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 platting/skillevegg dersom disse er i veien for vedlikehold/endring på fellesanlegg.
Årsmøtet kan kreve platting/skillevegg fjernet hvis årsmøtet finner at vedlikeholdet/utseendet 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 eierseksjon, 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.

Ved utleie eller utlån av eierseksjonen 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 han gir adgang til eierseksjonene 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 panterett 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.

§ 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 realitetsbehandles 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 son 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 nevn 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

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 tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17

Sameiets styre velges av årsmøtet bland 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 varaformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de frammøtte 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 eierseksjonsloven. 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.

§ 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 forståelsen 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

Boligopplysninger:

Sameie Krossnestunet		Vår ref.:	171/16	Fødselsdato eier:	27.08.1993
Krossnesveien 16		Type:	Sameie		
4640 SØGNE		Eiere:	Lars Tønnes Lohne		
Organisasjonsnr:	914 151 902	Seksjonsnr:	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 800		
Felleskostnader:	Driftskostnader		1 800

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Jørn Erik Ødegård
Adresse:	Tjønneveien 18
Postnr/-sted:	4640 SØGNE
Telefon:	Mob.: 99369925
E-post:	krossnes@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	541
Annen formue:	15 783	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	420/62 - seksjon:16
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000938556

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/fullmakter

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

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. 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.

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

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 rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Jørn Erik Ødegård, Tjønneveien 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 kommunikasjonn 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 stigetrinn på takene. Dette ble utført i mars 2025 av Agder Tak AS.

I fellesinngangen i Krossnesveien 10 var et lysamatur deffekt. 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.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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
Arbeidsgiveravgift/ 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, driftsmatriell, 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 opptjent egenkapital	7	-16 497	-62 684	0	0
Sum disponering av resultat		**-16 497**	**-62 684**	**0**	**0**

Balanserapport klient 171 SAMEIE KROSSNESTUNET

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 142	6 233
Forskuttering for andelseiere		8 344	25 344
Andre fordringer	8	104 053	89 754
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		461 255	435 684
Skattetrekkskonto, bundne midler		0	1 428
Sum omløpsmidler	**6**	**584 794**	**558 443**
SUM EIENDELER		**584 794**	**558 443**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		450 325	450 325
Årets resultat		16 497	0
Sum egenkapital	**7**	**466 822**	**450 325**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 026	6 500
Leverandørgjeld		109 946	98 913
Skyldig off. myndigheter		0	2 105
Påløpt 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 Ødegård Styreleder	Henrik Valentin Styremedlem	Christopher Syvertsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre inntekter

Ladestrøm el-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 FERIEPENGER	0	601
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	4 117
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	85
Sum	**5 640**	**9 002**

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

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 DUGNADSUTBETALINGER	5 600	6 300
Sum	**33 035**	**23 729**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	378	350
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 075
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 021	2 382
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
Sum	**3 274**	**3 806**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**450 325**	**387 641**
Årets resultat	16 497	62 684
B. Årets 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
Årets resultat	16 497	62 684
Sum egenkapital 31.12	**466 822**	**450 325**

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består kostander 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

SØBO
Sørlandet Boligbyggelag

Rådhusgata 14 B
4611 Kristiansand
www.sobo.no
Org.nr 950 261 862 MVA

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

Til Sameiet Krossnestunet

Kristiansand, 11.02.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Krossnestunet er utarbeidet av Sørlandet 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sørlandet 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. Leiertaker 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 stemmeberettige, 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 varameldem 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.

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Krossnesveien 16

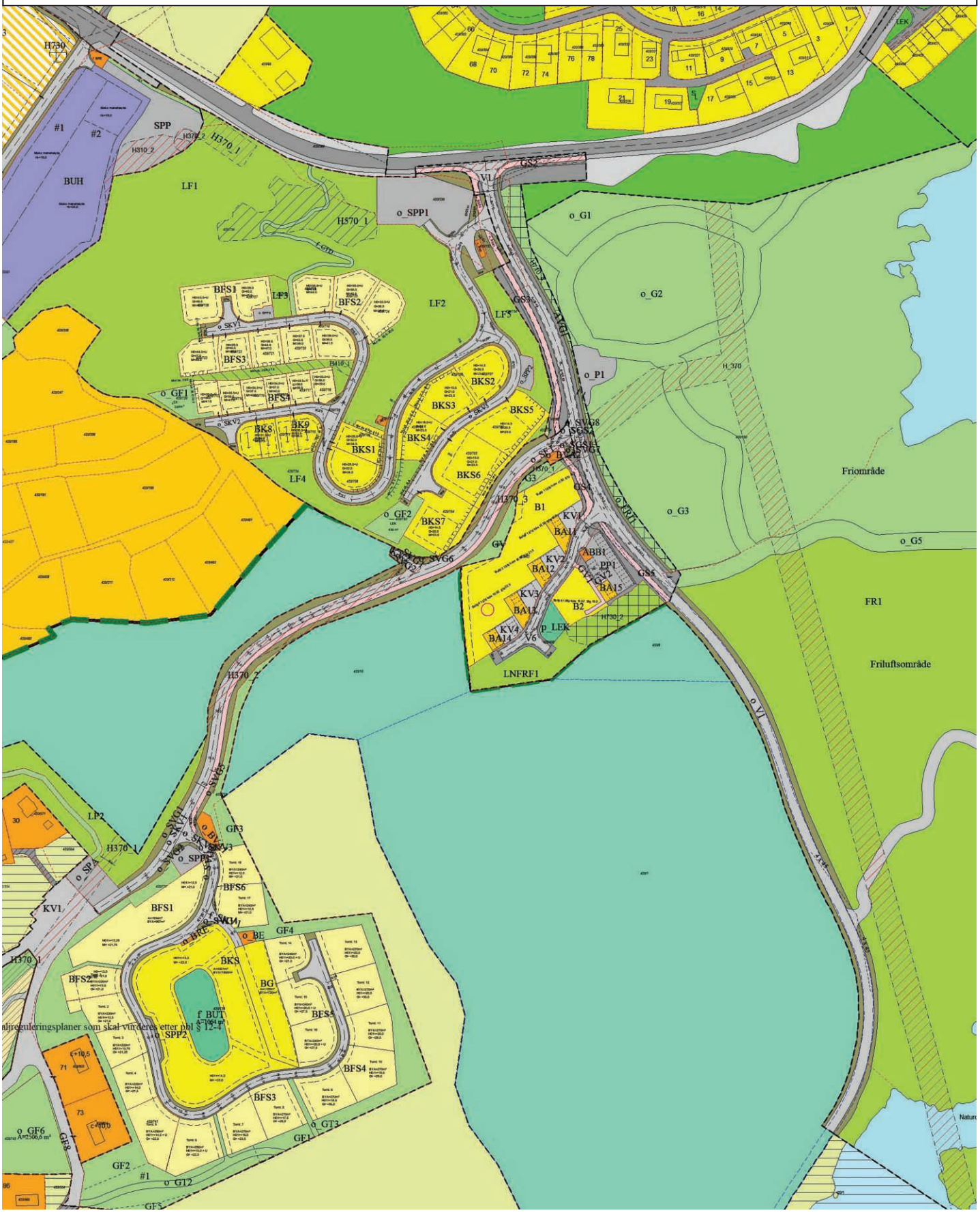
Dato: 06.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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
	Friluftsformål

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

- Sikringssone, 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.

- 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 avkjørselpil. Vendehammer for "V6" skal ikke benyttes til parkering.

Avkjørsler.
Avkjørsler til eiendommer er vist i plan med avkjørselpil.

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

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_FRI1” 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 Friluftsformål

Området “LNFRF1” er privat, og regulert til friluftsformål. 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.
Frisiktsoner 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

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.

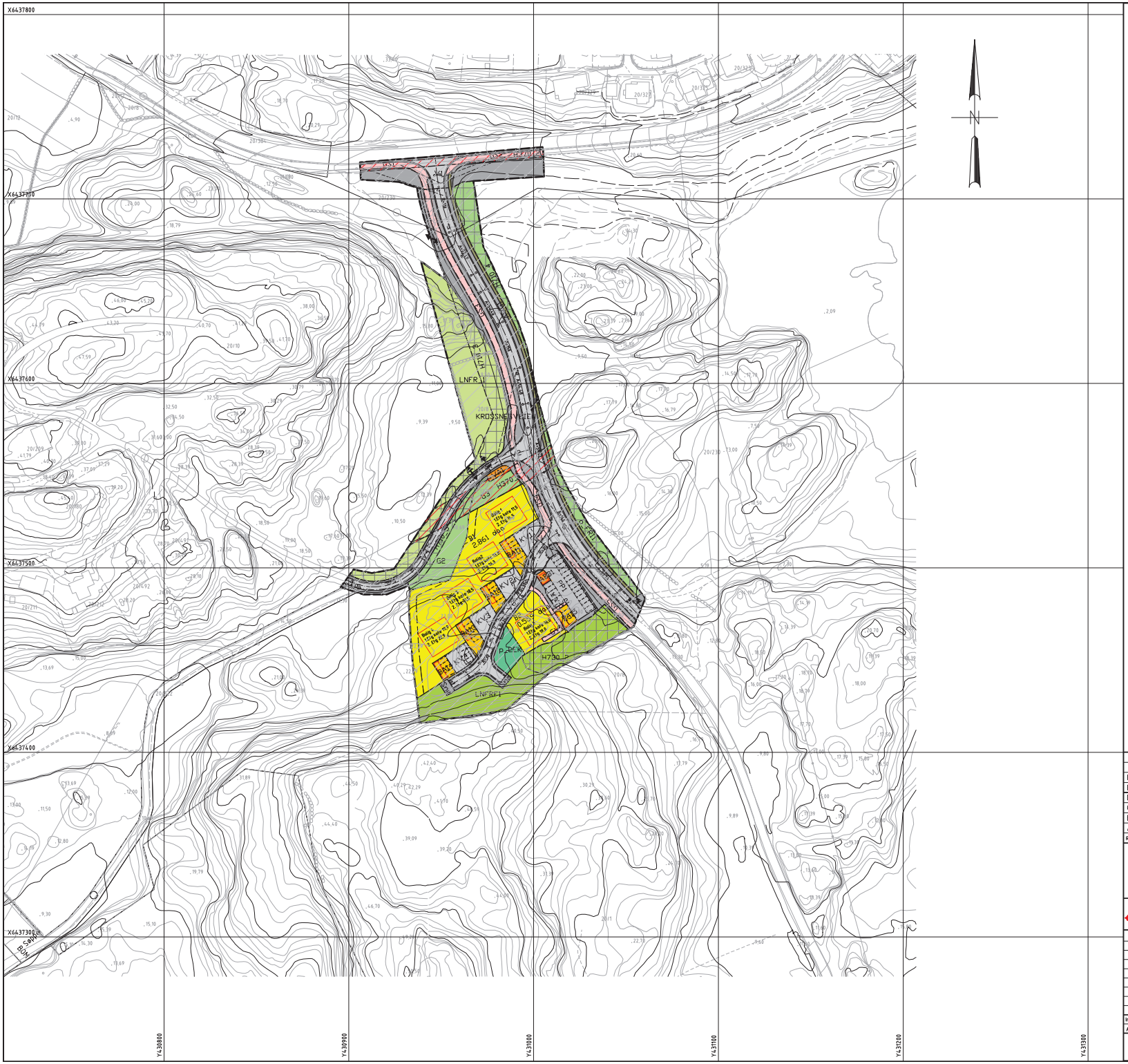
7.2 Tekniske planer og utomhusplan skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Offentlig veg (V1, V2, V3, V6) innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for den første boenheten.

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.

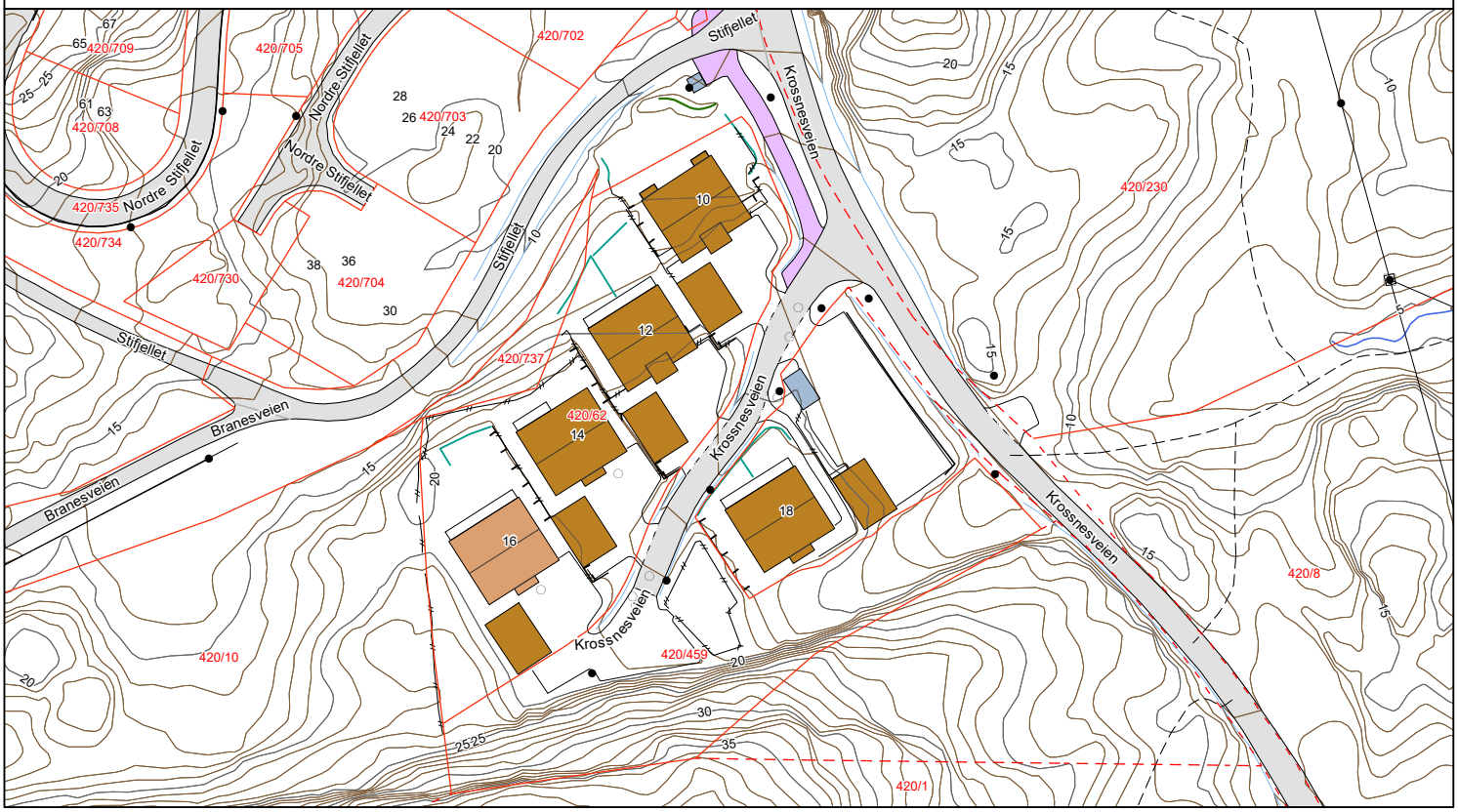
ViaNova Kristiansand 10-02-2012
EFL


X6437800
X6437700
X6437600
X6437500
X6437400
X6437300
Y:30800
Y:30900
Y:31000
Y:31100
Y:31200
Y:31300
N
LNFR 1
KROSSNESVEIEN
LNFR E1
P_SEN
H730_2
H379
G1
G2
G3
KV1
KV2
KV3
BY
2.861 dekar
Bebygd 15% BYA 25% 2 etg 8.5
Bebygd 15% BYA 25% 2 etg 8.5
Bebygd 15% BYA 25% 2 etg 8.5

Oversiktskart

Adresse: **Krossnesveien 18, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/420/62/0/16**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5580 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026



Matrikkelkart

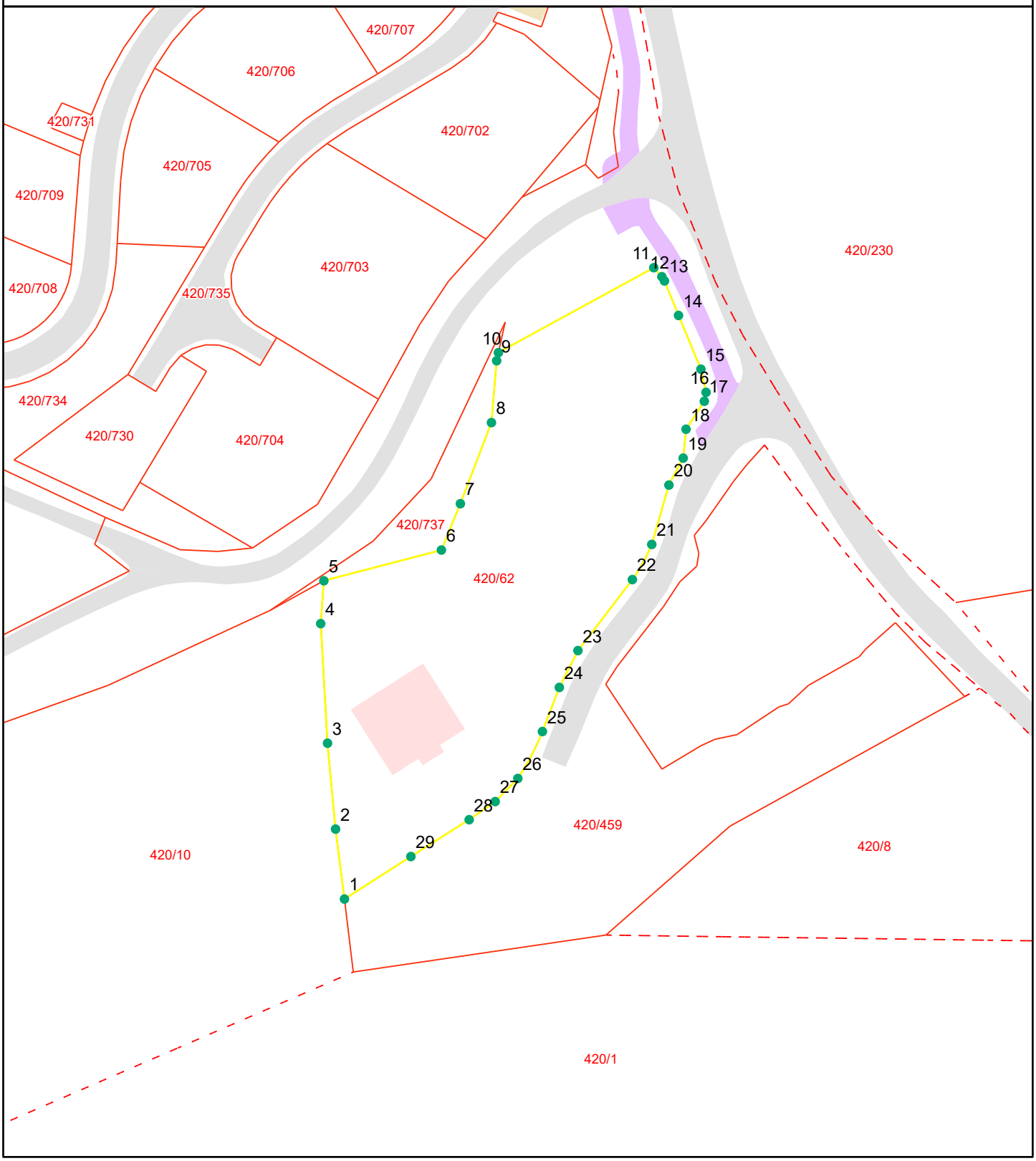
Adresse: **Krossnesveien 18, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/420/62/0/16**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3981 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3981 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6437429.25	430936.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	13.02	0
2	6437442.14	430935.19	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	10	15.93	0
3	6437457.97	430933.71	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	10	22.11	0
4	6437480	430932.45	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	10	7.94	0
5	6437487.9	430933.03	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	10	22.48	0
6	6437493.57	430954.73	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	10	9.25	0
7	6437502.11	430958.23	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	10	16.04	0
8	6437517.05	430963.96	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	10	11.46	0
9	6437528.45	430964.92	Steingjerde	Steingjerde	Terrengmålt	10	1.54	0
10	6437529.95	430965.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.74	0
11	6437545.6	430993.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.23	0
12	6437543.94	430995.41	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.92	0
13	6437543.16	430995.9	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.88	0
14	6437536.8	430998.49	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.75	0
15	6437526.9	431002.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.38	0
16	6437522.63	431003.57	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.67	0
17	6437520.99	431003.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.18	0
18	6437515.83	430999.88	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.36	0
19	6437510.51	430999.35	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.63	0
20	6437505.54	430996.72	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.41	0
21	6437494.6	430993.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.44	30.059
22	6437488.12	430989.97	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	16.52	0
23	6437475.04	430979.93	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.63	0
24	6437468.25	430976.49	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.73	0
25	6437460.12	430973.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.81	45.095
26	6437451.47	430968.83	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.98	0
27	6437447.21	430964.65	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.86	0
28	6437443.87	430959.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.75	0
29	6437437.08	430949.09	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	14.58	0

Matrikkelkart

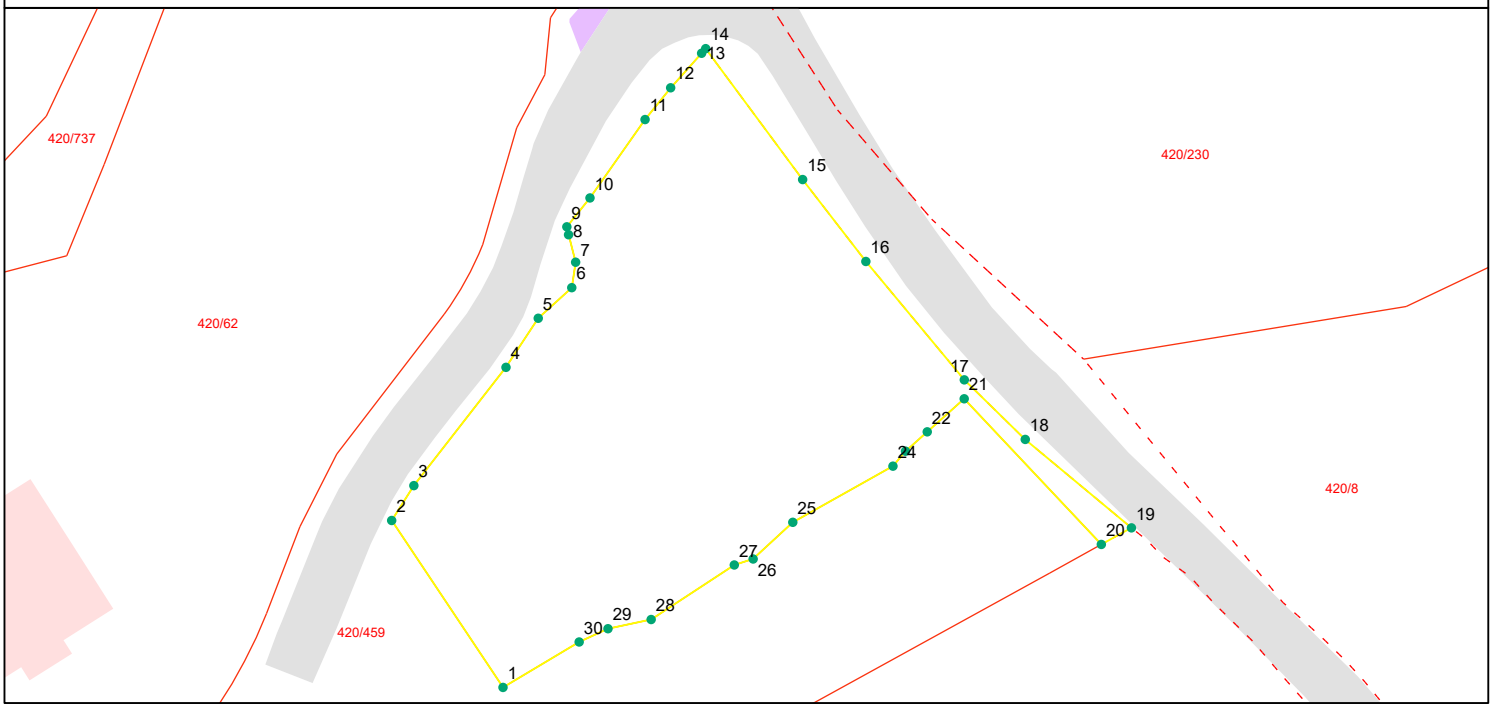
Adresse: **Krossnesveien 18, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/420/62/0/16**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1599 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1599 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6437453.21	430995.45	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	18.79	0
2	6437468.82	430985.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.87	0
3	6437472.08	430987.13	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	14.04	0
4	6437483.14	430995.73	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.5	0
5	6437487.73	430998.74	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.25	0
6	6437490.59	431001.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.41	0
7	6437492.97	431002.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.66	0
8	6437495.54	431001.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.76	0
9	6437496.28	431001.41	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.47	0
10	6437498.98	431003.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.97	0
11	6437506.31	431008.71	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.82	0
12	6437509.28	431011.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.34	0
13	6437512.51	431013.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.58	0
14	6437512.94	431014.37	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	15.25	0
15	6437500.7	431023.42	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	9.69	0
16	6437493.04	431029.32	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	14.42	0
17	6437481.97	431038.51	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	7.98	0
18	6437476.4	431044.2	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	100	12.93	0
19	6437468.13	431054.11	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	20	3.22	0
20	6437466.58	431051.3	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	18.73	0
21	6437480.2	431038.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.64	0
22	6437477.11	431035.05	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.73	0
23	6437475.3	431033.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.83	0
24	6437473.9	431031.85	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.75	0
25	6437468.65	431022.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.06	0
26	6437465.22	431018.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.85	0
27	6437464.66	431017.04	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.31	0
28	6437459.56	431009.28	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.13	0
29	6437458.7	431005.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.97	0
30	6437457.46	431002.56	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.3	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.