



aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Felleskostn.: Kr 2 960,-
Selger: Monica Ljosdal
Morten Ljosdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 67/74 kvm
Tomtstr.: 6988 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 420, bnr. 91
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1411260168

Nyere og svært delikat ferieleilighet på bakkeplan! Felles basseng og boblebad | Badestrand

Velkommen til denne moderne 3-roms leiligheten på Årossanden i Søgne, med kort avstand til sjøen og flotte badeplasser. Område som byr på et variert utvalg av fasiliteter for store og små - et steinkast unna sjøen! Leiligheten er oppført med gjennomtenkte, gode løsninger og bra standard. Det er utleieklausul på leiligheten. Dette gir mulighet for gode leieinntekter og lave kostnader.

Leiligheten ligger på bakkeplan fra 2024 og har et bruksareal på 74 m². Den har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med innredning fra Kvik med integrerte hvitevarer, to gode soverom, pent flislagt bad/vaskerom og 2 utvendige boder. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik plattform med plass til hagemøbler og grill. Det er ellers flotte fellesareal du kan benytte!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6988 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er flott opparbeidet med felles lekeplasser, grøntområder, asfalterte biloppstillingsplasser og adkomstveier.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Årossanden i Søgne, noen få hundremeter fra stranden, og tilbyr nærhet til flotte badeplasser som Årossanden og Høllesanden, henholdsvis 6 og 15 minutters avstand. Området har også aktiviteter som Åros Ridesenter, som ligger 8 minutter unna, og flere sportsfasiliteter som Giskedalen balløkke og Family Sports Club Søgne, begge innen 9 minutters avstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Åros Feriesenter bussholdeplass kun 2 minutters gange fra eiendommen, og Ytre Åros holdeplass 4 minutter unna.

Kristiansand stasjon kan nås på 17 minutter med bil, og Nodeland stasjon på 15

minutter. Kristiansand Kjevik flyplass er 34 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Kiwi Tangvall og Bunnpris Høllen ligger henholdsvis 5 og 20 minutter unna, og Brennåsen senter med diverse butikker og tjenester er 11 minutter unna. Området har også flere småbåthavner, inkludert Åros Feriesenter og Høllen småbåthavn, som tilbyr drivstoff og matvarer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2024. Det er en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler.

Leiligheten er oppført med en støpt plate på mark.

Deler av baksiden på leiligheten ligger under terrenget.

Det er ikke funnet relevant informasjon om drenering i dokumentene.

Det er ikke funnet relevant informasjon om veggkonstruksjon og utvendige fasader i dokumentene.

Det er ikke funnet relevant informasjon om takkonstruksjon i dokumentene.

Det er ikke funnet relevant informasjon om renner, nedløp og beslag i dokumentene.

Etasjeskillet mot grunnen består av en støpt plate på mark.

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen, med et dekke av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Det er funnet feil ved fuge like ved sluket i dusjen. Dette er en reklamasjon som er en enkel reparasjon som Mur i sør skal rette opp.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Boligen har en midlertidig brukstillatelse. Dette er på grunn av at det var mangelfull prosjektering og utføring av geotekniske forhold på andre bygg. Dette fikk konsekvens for byggesøknaden som omfatter hele Årossanden. Retting av dette er under arbeid for å få på plass en ferdigattest. På bygg Årossanden 3c er det registrert at det IKKE er noen settningsproblematikk.

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

Ja

Beskrivelse: Det er registrert settningsproblematikk på andre bygg på Årossanden. Men det er registrert at det IKKE er noen settningsproblematikk på Årossanden 3c.

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

Ja

Beskrivelse: Det er registrert settningsproblematikk på andre bygg på Årossanden. Men det er registrert at det IKKE er noen settningsproblematikk på Årossanden 3c.

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

Ja

Beskrivelse: På eiendommen som er ca 50 meter unna så er oppføringen av nytt bygg stoppet opp. Der er det etablert et betongfundament som er gjæret inne.

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

Ja

Beskrivelse: Fellesutgiftene er nylig økt på grunn av situasjonen ved å få på plass en ferdigattest. Dette kan vi forvente at reduseres når ferdigattesten foreligger. (Økningen på fellesutgiften er ca 1000kr i mnd)

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

Ja

Beskrivelse: Vi har kjøpt leiligheten av FT-eiendom. FT-eiendom har engasjer FT-bygg som byggentreprenør. FT-bygg ble erklært konkurs i desember 2025.

Innhold

BRA-i 67 kvm: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e 7 kvm: 2 boder

TBA 31 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og integrerte hvitevarer.

Bad/vaskerom

Flislagt bad/vaskerom fra 2017 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har malte slette plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Oppkant ved dør vil bli utbedret før overtakelse.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra 2024 og har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (INGEN TG3).

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger 1 biloppstillingsplass til leiligheten.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 698 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 700 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 202 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra Avfall Sør er inkludert i fellesutgiftene.

Det er installert vannmåler.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

74/4558

Felleskostnader inkluderer

Drift av felles basseng og fellesområder, utvendig forsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel, renovasjon m.m.

Pga pågående sak med prosjektering og undersøkelser av grunnforhold så har sameiet midlertidig satt opp med felleskostnadene med ca kr 1 000,- Disse er ventet å komme ned igjen når saken er løst.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 960

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Årosstranda 1-7

Organisasjonsnummer

929068599

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Årosstranda 1 - 7. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Søgne.

Eiendommen er et utleiehyttesameie med til sammen 47 utleieseksjoner. Disse er godkjent for hytteutleie, og hver seksjonene inneholder iht tabell. Det er tinglyst en utleieklausul på alle seksjoner. Se vedlagt utleieklausul i salgsoppgaven.

Se lenke til hjemmeside for alle: <https://www.facebook.com/share/tNRikWvppGyxGdX/?mibextid=K35XfP>

Regnskap/budsjett

Det er ikke planlagt utbedringer som medfører økte kostnader eller fellesgjeld.

Vedtekter/husordensregler

Særlige bestemmelser for eiendommen:

Hver seksjon skal ha bruksrett til en sportsbod. Disse bodene blir organisert som tilleggsdeler til seksjonen. Seksjon 47 har en disposisjonsrett, jf punkt 18 I tillegg skal hver seksjon ha bruksrett på en biloppstillingsplass. Disse blir organisert som tilleggsdel til seksjonen for seksjon 1 til 12, de har carport. De øvrige seksjonene fra seksjon 13 til 47 får tildelt 1 p-plass av utbygger ved overtakelsen. Disse p-plassene er iht situasjonskartet med nummererte p-plasser, jf kart under punkt 18. P-plasser som ikke er tildelt disponeres av utbygger. Utbygger står fritt til å leie ut/selge disse p-plassene internt i sameie. Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

Denne erklæring/avtale gjelder for kjøpere/utleiere av eiendommer/utleieobjekter på Aros, gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune og Årosstranda Utleie AS, org.nr. 927 974 584, eller den de måtte utpeke som driftsselskapet.

1.2. Eiendommene gnr. 420, bnr. 91 · utgjør del av Åros med utleiehytter/leiligheter og er regulert til næring. Dette innebærer at utleier er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier selv ikke benytter eiendommen. Utleieforpliktelsen er regulert i reguleringsplan, kjøpekontrakt og denne avtale, og er gjeldende for den til enhver tid eier av eiendommen.

Kjøpere/utleiere skal stille eiendommen med tilknyttede fellesrettigheter til disposisjon for utleie i minimum ni måneder pr. år, hvor av to av utleiemånedene skal være i perioden juni til august. Driftsselskapet organiserer utleie på vegne av eierne/utleierne. Øvrige tre måneder kan utleier selv disponere eiendommen med gitt begrensning i sommermånedene. Avtaleperioden starter å løpe fra overtakelse av eiendommen og/

eller ved signering av avtalen. Denne avtale er tidsubegrenset. Dersom driftsselskapet ønsker å si opp avtalen gjøres dette skriftlig med 6 måneder forhåndsvarsel. eieren av leilighetene/seksjonene er tilknyttet et eierseksjonssameie, som videre velger et "driftsutvalg/styre for å ivareta utleiers interesse iht. denne avtale. Etter en innkjøringsperiode på 3 år, kan denne avtale reforhandles etter initiativ fra styret i sameiet eller fra driftsselskapet. Den reforhandlede avtalen skal godkjennes av kommunen og skal tinglyses.

Sameiet har minstepris ved utleie av hyttene på kr 2500,- pr døgn ved kortidsutleie

Etter hvert 2. leieår kan partene i denne avtale kreve revisjon av avtalen. Dersom driftsselskapet ikke klarer å gjennomføre en tilfredsstillende utleie av eiendommen i forhold til budsjett, kan avtalen sies opp med 6 måneders varsel. Det må da inngås ny avtale med et nytt driftsselskap, slik at utleie blir videreført iht råd med denne avtale. Styret i sameiet og styret i det nye driftsselskapet forplikter å holde kommunen orientert om endringer i inngåtte avtaler knyttet til denne avtale.

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Viser til husordensreglement.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 420, bruksnummer 91, seksjonsnummer 30 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ÅROSSTRANDA UTLEIE AS

ORG.NR: 927 974 584

Bestemmelse om utleieforpliktelser

Utleieplikt minimum 9 mnd. pr. år
Tidsbegrenset
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Skal leies ut til markedspris fastsatt 1. januar
hvert år
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 420 BNR: 91

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Det er en pågående sak ang grunnforhold som gjør at ferdigattesten tidligere ble trukket tilbake. Sameiet jobber nå med å på plass prosjektering slik at kommunen kan utstede ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Adkomst vei: Privat vei skal være felles for områdene H1-6 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge. Private veier skal være åpne for allmenn ferdsel. Kommunen har adkomst til kommunalteknisk anlegg, KA.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Herberge; utleieleiligheter/-hytter

Følger reguleringsplan Åros Feriesenter. Planen er en detaljregulering som regulerer området til blant annet herberge, utleieleiligheter, hotell og boliger.. 25.11.2010

Det pågår en endring av detaljreguleringen for Åros feriesenter. Forslag til endring ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i Areal- og miljøutvalget 12.09.2024.

Adgang til utleie

Det er tinglyst utleieklausul på eiendommen. Hytta skal være tilgjengelig for utleie 9 av 12 måneder og 2 av disse skal være i sommermånedne (juni, juli augsut) Utleien er organisert i utleieselskap som er eid av sameiet. For utfyllende informasjon se tinglyst avtale i prospektet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 45 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.05.2026















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Årossanden 3 C, 4640 SØGNE

 KRISTIANSAND kommune

 # gnr. 420, bnr. 91, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2931

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IZ8769

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.
Deler av baksiden på leiligheten ligger under terrenget. På gulvet er det laminat/parkett. Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale funn.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

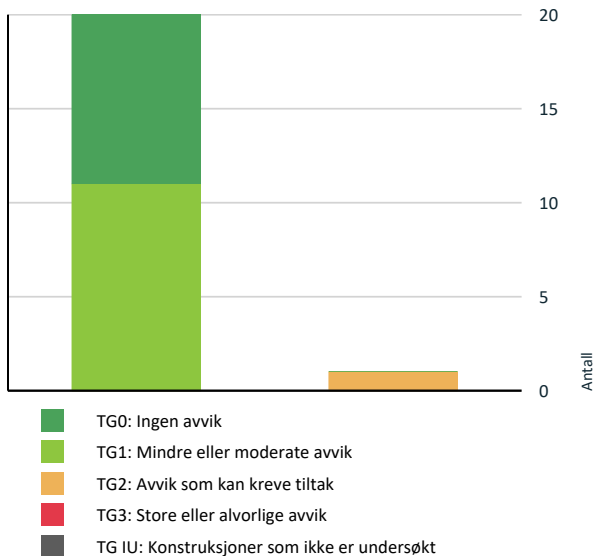
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater [Gå til side](#)
vegger og himling

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.5.2026 Klokka 16.00

Det var skyer/sol og 8 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av betong.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.

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

Tilstandsrapport

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet. Det er på bakgrunn av målingene i stue og soverom ingen tegn på setninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av baksiden på leiligheten ligger under terrenget. På gulvet er det laminat/parkett. Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0. Da hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område i påførte vegger, kan det dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



12.5 % - tørt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

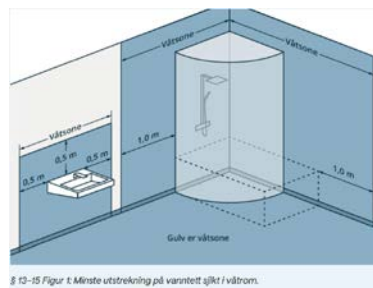
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren er plassert i våtsone, med ikke-fuktbestandige materialer innenfor våtsone.

Løsningen medfører økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

For å oppnå TG0/TG1 må våtsonen ombygges eller døren tilpasses med tilfredsstillende fuktbeskyttelse i henhold til anbefalte våtromsløsninger.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



Vil bli utbedret av Mur i sør før overtakelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

1 TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.

1 TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



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

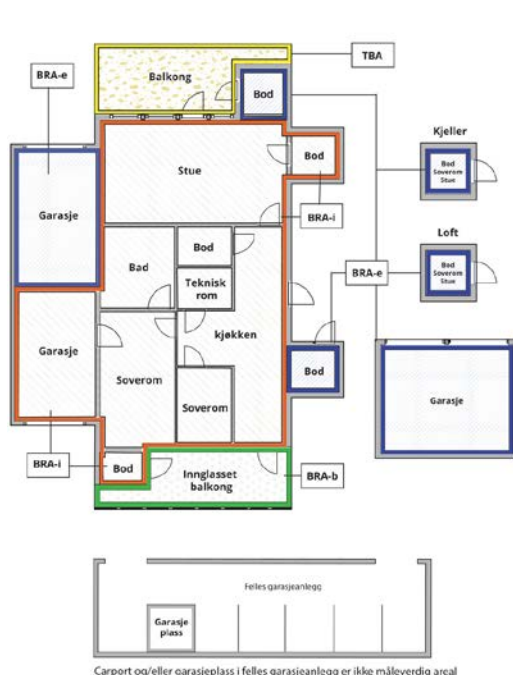
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67	7		74	31
SUM	67	7			31
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom	Bod 1, bod 2	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Monica Ljosdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	91		30	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Årossanden 3 C							
Hjemmelshaver Ljosdal Monica, Ljosdal Morten							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	12.05.2026		Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

Ljosdal, Morten

15.05.2026

✓ Signed

bankID

Ljosdal, Monica

15.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Monica Ljosdal

Morten Ljosdal

Boligen

Årossanden 3C

4640 Søgne

4204-420/91/0/30

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er funnet feil ved fuge like ved sluket i dusjen. Dette er en reklamasjon som er en enkel reoperasjon som Mur i sør skal rette opp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Boligen har en midlertidig brukstillatelse. Dette er på grunn av at det var mangelfull prosjektering og utføring av geotekniske forhold på andre bygg. Dette fikk konsekvens for byggesøknaden som omfatter hele Årossanden. Retting av dette er under arbeid for å få på plass en ferdigattest.

På bygg Årossanden 3c er det registrert at det IKKE er noen settningsproblematikk.

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

♦ **Ja**

Det er registrert settningsproblematikk på andre bygg på Årossanden.

Men det er registrert at det IKKE er noen settningsproblematikk på Årossanden 3c.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er registrert settningsproblematikk på andre bygg på Årossanden.

Men det er registrert at det IKKE er noen settningsproblematikk på Årossanden 3c.

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

♦ **Ja**

På eiendommen som er ca 50 meter unna så er oppføringen av nytt bygg stoppet opp. Der er det etablert et betongfundament som er gjæret inne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Fellesutgiftene er nylig økt på grunn av situasjonen ved å få på plass en ferdigattest. Dette kan vi forvente at reduseres når ferdigattesten foreligger. (Økningen på fellesutgiften er ca 1000kr i mnd)

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Vi har kjøpt leiligheten av FT-eiendom. FT-eiendom har engasjer FT-bygg som byggentreprenør.

FT-bygg ble erklært konkurs i desember 2025.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER
For Sameiet Årossstranda 1-7 - gnr 420, bnr 91 i Kristiansand kommune

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Årossstranda 1 - 7. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Søgne.

Eiendommen er et utleiehyttesameie med til sammen 47 utleieseksjoner. Disse er godkjent for hytteutleie, og hver seksjonene inneholder iht tabell under følgende:

Seksjons Nr	Adresse	Formål	Etasje	BRA m ² Ca.	Sameiebrøk
1	Årossanden 7A	Næring	1. - 2. etg	125	125
2	Årossanden 7B	Næring	1. - 2. etg	125	125
3	Årossanden 7C	Næring	1. - 2. etg	125	125
4	Årossanden 7D	Næring	1. - 2. etg	125	125
5	Årossanden 7E	Næring	1. - 2. etg	125	125
6	Årossanden 7F	Næring	1. - 2. etg	125	125
7	Årossanden 7G	Næring	1. - 2. etg	125	125
8	Årossanden 7H	Næring	1. - 2. etg	125	125
9	Årossanden 7J	Næring	1. - 2. etg	125	125
10	Årossanden 7K	Næring	1. - 2. etg	125	125
11	Årossanden 7L	Næring	1. - 2. etg	125	125
12	Årossanden 7M	Næring	1. - 2. etg	125	125
13	Årossanden 1	Næring	1. etg	74	74
14	Årossanden 1	Næring	1. etg	74	74
15	Årossanden 1	Næring	2. etg +hems	120	120
16	Årossanden 1	Næring	2. etg +hems	120	120
17	Årossanden 3A	Næring	1. etg	74	74
18	Årossanden 3A	Næring	1. etg	74	74
19	Årossanden 3A	Næring	2. etg	73	73
20	Årossanden 3A	Næring	2. etg	73	73
21	Årossanden 3A	Næring	3. etg +hems	120	120
22	Årossanden 3A	Næring	3. etg +hems	120	120
23	Årossanden 3B	Næring	1. etg	74	74
24	Årossanden 3B	Næring	1. etg	74	74
25	Årossanden 3B	Næring	2. etg	73	73
26	Årossanden 3B	Næring	2. etg	73	73
27	Årossanden 3B	Næring	3. etg +hems	120	120
28	Årossanden 3B	Næring	3. etg +hems	120	120
29	Årossanden 3C	Næring	1. etg	74	74
30	Årossanden 3C	Næring	1. etg	74	74
31	Årossanden 3C	Næring	2. etg	73	73
32	Årossanden 3C	Næring	2. etg	73	73

33	Årossanden 3C	Næring	3. etg +hems	120	120
34	Årossanden 3C	Næring	3. etg +hems	120	120
35	Årossanden 5A	Næring	1. etg	74	74
36	Årossanden 5A	Næring	1. etg	74	74
37	Årossanden 5A	Næring	2. etg	73	73
38	Årossanden 5A	Næring	2. etg	73	73
39	Årossanden 5A	Næring	3. etg +hems	120	120
40	Årossanden 5A	Næring	3. etg +hems	120	120
41	Årossanden 5B	Næring	1. etg	74	74
42	Årossanden 5B	Næring	1. etg	74	74
43	Årossanden 5B	Næring	2. etg	73	73
44	Årossanden 5B	Næring	2. etg	73	73
45	Årossanden 5B	Næring	3. etg	73	73
46	Årossanden 5B	Næring	3. etg	73	73
47	Årossanden 5B	Næring	3., 4. etg + hems	94	94
SUM 47 stk				4 558 m²	4558/4558

Hver seksjon skal ha bruksrett til en sportsbod. Disse bodene blir organisert som tilleggsdeler til seksjonen. Seksjon 47 har en disposisjonsrett, jf punkt 18

I tillegg skal hver seksjon ha bruksrett på en biloppstillingsplass. Disse blir organisert som tilleggsdel til seksjonen for seksjon 1 til 12, de har carport. De øvrige seksjonene fra seksjon 13 til 47 får tildelt 1 p-plass av utbygger ved overtakelsen. Disse p-plassene er iht situasjonskartet med nummererte p-plasser, jf kart under punkt 18.

P-plasser som ikke er tildelt disponeres av utbygger. Utbygger står fritt til å leie ut/selge disse p-plassene internt i sameie. Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Sameiet Årosstranda er iht reguleringsplanen regulert til utleiehytter med fritidsformål.

Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser av seksjoner i sameie.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med fellesarealene i parkeringsområdene fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.
- drift og vedlikehold av felles lekeplass.
- Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte sameier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal ha 5 – fem medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styre kan velge vararepresentanter

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

Styret kan treffe vedtak når minst 2/3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap samt budsjett for inneværende år.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer

- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal ha regnskapsfører og styret skal påse at det føres ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 12 Mislighold

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 14 Erstatning

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, samt senere endringer.

§ 18 Særskilte bestemmelser.

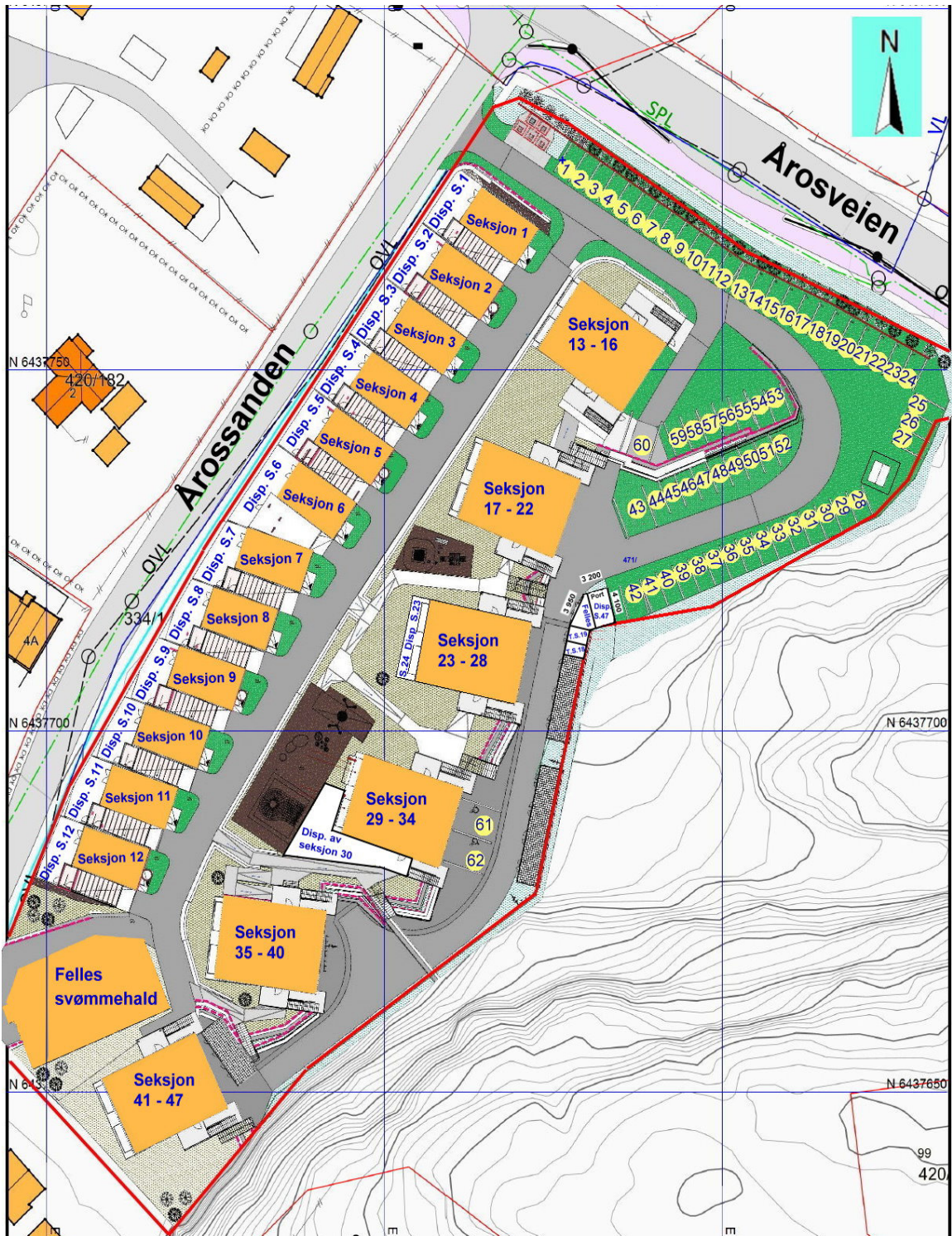
Alle seksjoner er iht reguleringsplanen regulert til utleie. Det er tinglyst en utleieklausul på alle seksjoner. Alle seksjoner har krav til å innmelde utleieaktiviteten 2 ganger i året i Utleieportalen. Styre setter opp datoer for disse innmeldingene.

Styret har fastsette retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Av hensyn til ensartet fasade har styret utarbeidet bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, utvendige varmelamper o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Særskilte bestemmelser om disponering av felles uteareal

Det er avtalt for nåværende og fremtidige seksjonseiere en disposisjonsrett av felles uteareal for seksjon 1 til 12, seksjon 23 og 24, samt seksjon 30 for disponering av felles uteareal, jf vedlagte kart. Det er avtalt at seksjon 47 disponerer nyoppført bod ved p-plass 42, jf vedlagte kart over sameiet. Denne retten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder inntil 30 år. Endringer av denne retten kan ikke gjøres uten samtykke fra den/de berørte seksjonseierne.



for SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7, org.nr 929 068 599
 Kristiansand / 2024

Ronny Myrene

Fisnik Tahiraj

Erik Johnsen Espenes


Ole Martin Hagen Sørli


Vedtekter Sameiet Årosstranden 1-7, gnr 420 bnr 91 i Kristiansand

Side 8 av 8

Signature: 
Fisnik Tahiraj (Oct 11, 2024 14:22 GMT+2)
Email: ft@ft-bygg.no

Signature: 
Ole Martin Sørli (Oct 12, 2024 17:21 GMT+2)
Email: om@industribygg.no

Signature: 
Ronny Myrene (Oct 12, 2024 14:37 GMT+2)
Email: myrehome@gmail.com

Signature: 
Erik Espenes (Oct 12, 2024 15:39 GMT+1)
Email: espenes82@gmail.com











Vedtekter Årossanden


Final Audit Report

2024-10-12


Created:	2024-10-11
By:	Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAhvPi_nDm-UjgdVuTfLgi5KJfyY4i0Rk6


"Vedtekter Årossanden" History

-  Document created by Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
2024-10-11 - 12:20:20 PM GMT
-  Document emailed to Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no) for signature
2024-10-11 - 12:20:26 PM GMT
-  Document emailed to Ole Martin Sørli (om@industribygg.no) for signature
2024-10-11 - 12:20:26 PM GMT
-  Document emailed to Ronny Myrene (myrenehome@gmail.com) for signature
2024-10-11 - 12:20:27 PM GMT
-  Document emailed to Erik Espenes (espenes82@gmail.com) for signature
2024-10-11 - 12:20:27 PM GMT
-  Document e-signed by Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
E-signature hosted by Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
Signature Date: 2024-10-11 - 12:22:42 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Erik Espenes (espenes82@gmail.com)
2024-10-11 - 12:37:34 PM GMT
-  Email viewed by Ronny Myrene (myrenehome@gmail.com)
2024-10-12 - 12:36:36 PM GMT
-  Document e-signed by Ronny Myrene (myrenehome@gmail.com)
Signature Date: 2024-10-12 - 12:37:50 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Erik Espenes (espenes82@gmail.com)
2024-10-12 - 2:38:53 PM GMT

 Document e-signed by Erik Espenes (espenes82@gmail.com)
Signature Date: 2024-10-12 - 2:39:42 PM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Ole Martin Sørli (om@industribygg.no)
2024-10-12 - 3:21:15 PM GMT

 Document e-signed by Ole Martin Sørli (om@industribygg.no)
Signature Date: 2024-10-12 - 3:21:50 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2024-10-12 - 3:21:50 PM GMT



Adobe Acrobat Sign

Sameiet Årosstranda 1-7

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

Hilsen styret i
Sameiet Årosstranda 1-7.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Årosstranda 1-7

Tidspunkt: Tirsdag 26.05.2026, kl. 18:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at styreleder Ronny Myrene er møteleder

1.2 Valg av sekretær

Representant fra BOSØR velges som sekretær ved mindre andre melder seg

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at BOSØR stiller som sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at 2 stykk melder seg fra årsmøte

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at BOSØR tar optelling av deltagere

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Ekstraordinær arbeidsinnsats og forslag til godtgjørelse

Styret vil gjøre oppmerksom på at arbeidsbelastningen i 2025 har vært betydelig høyere enn det som normalt kan forventes av et styre i et sameie. Den ekstraordinære situasjonen knyttet til setningsskader, tekniske utfordringer og omfattende oppfølging mot eksterne aktører har medført et stort behov for innsats. Både i ordinær arbeidstid, på kveldstid og i helger.

Styret har i stor grad håndtert dette arbeidet på dugnadsbasis. Med bakgrunn i

omfanget og kompleksiteten av oppgavene, vurderes det imidlertid ikke som bærekraftig å videreføre en slik ordning over tid.

For å sikre forsvarlig oppfølging av sameiets interesser også fremover, ønsker styret at sameiet tar stilling til en ordning hvor ekstraordinært arbeid kan godtgjøres. Dette gjelder arbeid som går utover ordinært styrearbeid og vanlige styremøter, herunder deltakelse i eksterne møter, oppfølging av leverandører, juridisk koordinering og lignende.

Styret har vært i dialog med andre sameier i tilsvarende situasjoner, og anbefaler at det etableres en timesats på kr 350,- for slikt ekstraarbeid.

Det foreslås at:

- Timer føres og dokumenteres og må godkjennes av resten av styret
- Ordningen evalueres årlig av årsmøtet
- Det eventuelt settes en øvre ramme (tak) for samlet godtgjørelse per år
- Styret mener at en slik ordning vil bidra til å sikre nødvendig fremdrift og kvalitet i arbeidet, samtidig som det skaper forutsigbarhet og rimelig kompensasjon for den ekstraordinære innsatsen som kreves.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å føre timer og få godtgjørelse (lønn) for arbeid med sameiet som går ut over ordinært styrearbeid.

Timesats: kr 350 pr time i 2026.

- Timer føres og dokumenteres og må godkjennes av resten av styret
- Ordningen evalueres årlig av årsmøtet
- Det eventuelt settes en øvre ramme (tak) for samlet godtgjørelse per år

4.2 Valg av revisor

Styret anbefaler at man velger den revisor som Bosør har fremforhandlet rammeavtale med.

Forslag til vedtak: Cedra Norge AS, org nr 935 416 779, velges til sameiets revisor.

4.3 Årosstranda Utleie AS

Årets ordinære generalforsamling i utleieselskapet vi bli holdt en annen dag.

Styret er sameiets lovlig valgte representanter, og det legges opp til at styremedlemmene i sameiet gjennomfører generalforsamlingen i år. Det vil bli valgt samme styre i utleieselskapet som i sameiet.

Forslag til vedtak: Orienteringssak

5. Saker fra eierne

Forslag til vedtak: Ingen innmeldte saker fra eierne innen fristen

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag

Forslag til vedtak: fastsettes til kr. XX.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Det ble holdt valg til styret på ekstraordinært årsmøte i januar, ingen styremedlemmer er på valg nå. Det er derfor ikke nødvendig å ha valg nå. Styret består av:

Styreleder, Ronny Myrene, valgt til 2027

Styremedlem, Erik Johnsen Espenes, valgt til 2028

Styremedlem, Ole Martin Hagen Sørli, valgt til 2027

Styremedlem, Mats Olsrud, valgt til 2028

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Årosstranda 1-7
tirsdag 26.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Årosstranda 1-7 2025

Sameiet Årosstranda 1-7 (org. nr: 929068599) 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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Forsikringselskap navn ikke funnet. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Ronny Myrene, Fø Reidveien 76
Styremedlem, Erik Johnsen Espenes, Midtreina 22
Styremedlem, Ole Martin Hagen Sørli, Vedderheia 2
Styremedlem, Mats Olsrud, Ytre Åros 36 A

Styrets arbeid i 2025

Årsmelding 2025 – Sameiet Årossanden 1-7

Styret har i løpet av 2025 arbeidet aktivt for å sikre god drift, struktur og kommunikasjon i sameiet. Det har vært et år preget av høy aktivitet og et betydelig engasjement fra styrets side.

2025 har samtidig vært et krevende år for sameiet. Det har vært særlig knyttet til utfordringer med setningsskader, samt tekniske og driftsmessige problemer ved boblebad og badstue i spa anlegget. Disse forholdene har krevd tett oppfølging over tid.

Styret har hatt omfattende møtevirksomhet gjennom året, både internt og med eksterne aktører. Dette inkluderer samarbeid og dialog med utbygger, juridisk bistand ved advokatfirma, kommunen, samt øvrige fagmiljøer og leverandører. Arbeidet har vært nødvendig for å ivareta sameiets interesser og sikre fremdrift i sakene.

Situasjonen tilsier at flere av utfordringene vil vedvare også gjennom 2026. Styret vil derfor fortsette sitt arbeid med høy prioritet på disse områdene, og jobbe målrettet for å finne gode og varige løsninger.

Samtidig er styret tilfreds med å ha inngått avtale med BOSØR i løpet av 2025. Denne avtalen legger til rette for en mer effektiv og strukturert drift av sameiet fremover, og forventes å gi positive effekter allerede i 2026.

Styret vil også fremover ha fokus på:

- God økonomistyring og kontroll
- Tydelig og løpende informasjon til sameierne
- Oppfølging av tekniske anlegg og bygningsmessige forhold
- Ivaretagelse av bomiljø og trivsel i sameiet
- Styret vil takke sameierne for forståelse og samarbeid gjennom et utfordrende år, og ser frem til et fortsatt konstruktivt samarbeid i tiden som kommer.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Vedlikehold og drift 2025 – Sameiet Årossanden 1-7

Det er i løpet av 2025 gjennomført en rekke vedlikeholds og driftstiltak i sameiet, med mål om å opprettholde tilfredsstillende standard på fellesanleggene og sikre god funksjonalitet.

Det er utført service og oppfølging av basseng og boblebad gjennom året. Når det gjelder boblebadet, har det imidlertid vist seg at eksisterende anlegg ikke lenger er hensiktsmessig å vedlikeholde videre. På bakgrunn av dette har sameiet besluttet å anskaffe nytt boblebad, som per i dag er innkjøpt og lagret. Utskifting planlegges gjennomført før høysesongen 2026, forutsatt at sameiets økonomi tillater dette.

Videre er badstuovnen blitt skiftet ut to ganger i løpet av året. Dette skyldes i hovedsak feil bruk, og styret vil fremover ha økt fokus på informasjon og retningslinjer for riktig bruk av fellesanleggene for å redusere risiko for lignende hendelser. Leverandør har anbefalt å oppgradere ovnen til samme som benyttes i offentlige badeanlegg.

Det er også gjennomført service på pumpekum i samarbeid med Try Rør, som en del av det løpende vedlikeholdet av tekniske installasjoner i sameiet.

I tillegg ble det arrangert felles dugnad i 2025. Denne ble godt gjennomført og opplevdes som et positivt og sosialt tiltak for beboerne. Det ble utført arbeid på fellesområdene, noe som bidro til å redusere behovet for vedlikehold fra vaktmester i høysesongen.

Styret vurderer det som viktig å videreføre både planlagt vedlikehold og felles dugnader, for å sikre god standard, trivsel og kostnadseffektiv drift i sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.05.2026

	BankID Signing Ole Martin Hagen Sorli 2025-02-04
	BankID Signing Erik Johnsen Espenes 2025-02-04
	BankID Signing Ronny Myrene 2025-02-04
	BankID Signing Fisnik Tahiraj 2025-02-06

Årsregnskap 2024

Sameiet Årosstranda 1-7

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 068 599

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 026 881	1 092 915
Sum driftsinntekter		1 026 881	1 092 915
Varekostnad		1 519	0
Lønnskostnad	1	212 204	140 827
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 292	0
Annen driftskostnad		686 980	777 863
Sum driftskostnader		912 995	918 690
Driftsresultat		113 886	174 225
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		251	49
Annen finansinntekt		2 264	0
Resultat av finansposter		2 515	49
Resultat før skattekostnad		116 401	174 274
Årsresultat		116 401	174 274
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		116 401	174 274
Sum overføringer		116 401	174 274

BALANSE

SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		76 216	0
Sum varige driftsmidler		76 216	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap		30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		106 216	30 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		40 051	106 815
Andre kortsiktige fordringer		251 404	34 627
Sum fordringer		291 455	141 442
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 601	207 168
Sum omløpsmidler		384 056	348 610
Sum eiendeler		490 272	378 610

BALANSE

SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		411 784	295 384
Sum opptjent egenkapital		411 784	295 384
Sum egenkapital		411 784	295 384
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 467	52 090
Skyldig offentlige avgifter		13 468	18 102
Annen kortsiktig gjeld		19 552	13 035
Sum kortsiktig gjeld		78 487	83 226
Sum gjeld		78 487	83 226
Sum egenkapital og gjeld		490 272	378 610

Søgne, 03.02.2025
Styret i Sameiet Årosstranda 1-7

Ronny Myrene
styreleder

Fisnik Tahiraj
styremedlem

Erik Johnsen Espenes
styremedlem

Ole Martin Hagen Sørli
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer ihht den perioden fellesutgiftene tilhører.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i regnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	185 136	123 424
Arbeidsgiveravgift	26 104	17 403
Andre ytelser	964	0
Sum	212 204	140 827

Sameiet har i 2024 sysselsatt 0,2 årsverk.

Til årsmøtet i Sameiet Årosstranda 1-7

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Årosstranda 1-7 som viser et overskudd på NOK 463 791. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 19. mars 2026

Revisjon Sør AS



Hans Olav Homme
Statsautorisert revisor

**Erklæring om utleieklausul ved Årossanden,
gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune.**

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

- 1.1.** Denne erklæring/avtale gjelder for kjøpere og senere eiere/utleiere av eiendommer/utleieobjekter på Åros, gnr. 420, bnr. 91 og 624 i Kristiansand kommune og Årossanden AS, org.nr. 987 042 648, eller den de måtte utpeke som driftsselskapet.
- 1.2.** Eiendommene gnr. 420, bnr. 91 og 624 utgjør del av Åros med utleiehytter/leiligheter og er regulert til næring. Dette innebærer at utleier er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier selv ikke benytter eiendommen. Utleieforpliktelsen er regulert i reguleringsplan, kjøpekontrakt og denne avtale, og er gjeldende for den til enhver tid eier av eiendommen.
- 1.3.** Driftsselskapet er driftsselskap for utleie av eiendommene tilhørende gnr. 420, bnr. 91 og 624 i Kristiansand kommune.
Eierseksjonssameiet eller den de måtte utpeker drifter eiendommene til eierseksjonssameiet med formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 420, bnr. 91 og 624 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art. Partene er enige om å inngå en avtale om at driftsselskapet skal forestå utleie av utleiers eiendom inkludert rettigheter i fellesanlegg på de vilkår som er nærmere beskrevet nedenfor.
- 1.4.** Utleier har rett til på egenhånd å inngå åremålsutleie for sin eiendom. Ved slik utleie skal utleier og driftsselskapet bli enige om en særavtale på utleie, og evt. priser og annet vederlag. En slik særavtale kan f.eks. være at utleier skal betale driftsselskapet 5% av utleieinntekter. En slik særavtale kan gjennomføres ved at utleier signerer en egenerklæring som inneholder informasjon om åremålsutleie utført av utleier, årlig pris etc. Utleier frasier seg da eventuell oppfølging fra driftsselskapet i forbindelse med utleiedelen.

2. Avtalen

A. Leieobjekt/utleieperiode

Utleier skal stille eiendommen med tilknyttede fellesrettigheter til disposisjon for driftsselskapet til utleie i minimum 9 måneder pr. år, hvor av to av utleiemånedene skal være i perioden juni til august. Øvrige 3 måneder kan utleier selv disponere eiendommen. Avtaleperioden starter å løpe fra overtakelse av eiendommen og/eller ved signering av avtalen.

Denne avtale er tidsbegrenset. Dersom driftsselskapet ønsker å si opp avtalen gjøres dette skriftlig med 6 måneder forhåndsvarsel.

Eieren av leilighetene/seksjonene er tilknyttet et eierseksjonssameie, som videre velger et driftsutvalg/styre for å ivareta utleiers interesse iht. denne avtale.

Etter en innkjøringsperiode på 3 år, kan denne avtale reforhandles etter initiativ fra styret i sameiet eller fra driftsselskapet. Den reforhandlede avtalen skal godkjennes av kommunen og skal tinglyses.

Etter hvert 2. leieår kan partene i denne avtale kreve revisjon av avtalen. Dersom driftsselskapet ikke klarer å gjennomføre en tilfredsstillende utleie av eiendommen i forhold til budsjett, kan avtalen sies opp med 6 måneders varsel. Det må da inngås ny avtale med et nytt driftsselskap, slik at utleie blir videreført i tråd med denne avtale.

Styret i sameiet og styret i det nye driftsselskapet forplikter å holde kommunen orientert om endringer i inngåtte avtaler knyttet til denne avtale.

B. Vederlag

Hytteeiendommen skal leies ut til markedspriser fastsatt innen 1. januar hvert år. Uenighet om fastsettelse av leiepris fastsettes ved voldgift.

Det er tre alternativer til vederlag:

1. Når driftsselskapet skal stå for utleievirksomheten utover kun hytteformidling. Driftsselskapet skal betale til utleier en leie som utgjør 70 % av netto leieinntekter fra leieobjektet.
2. Når driftsselskapet kun skal stå for leilighet/hytteformidling (annonser og aktivt finne leietakere for utleier), og utleier selv står for innsjekking av leietaker, oppfølging av leietaker under oppholdet, utsjekk og utvask etc. Utleier skal betale til driftsselskapet 5% av netto leieinntekter fra eiendommen. Punkt 5 utgår ved utleie etter dette punkt.
3. Åremålsutleie iht. egen særavtale. Punkt 5 utgår ved utleie etter dette punkt.

Driftsselskapet vil utarbeide periodiske oversikter over inntekter og utgifter tilknyttet eiendommen, og har ansvar for å drive inn utestående husleie, ref. punkt 2. A.

Leien avregnes to ganger i året, for følgende perioder:

1. første halvår, med utbetaling senest 15. august samme år.
2. andre halvår med utbetaling senest 15. februar neste år.

3. Drift og vedlikehold

Utleier har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av eiendommen med parkeringsplasser - og anlegg, boder og stier mv. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning.

Skader påført egen eiendom inkludert innredning/utrustning må erstattes av utleier. Utleier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eiendommen, herunder forsikring, kommunale avgifter, etc.

4. Utleiers egen bruk

Som beskrevet ovenfor er utleier forpliktet til å leie ut eiendommen ni måneder i året hvor to av månedene for utleie skal være i perioden juni-august.

Hvert kalenderår skal utleier som nevnt i pkt. 1 stille eiendommen til disposisjon for utleie i minst 9 md.

Utleier velge, selv hvilke måneder som skal leies ut foruten begrensningen i sommermånedene juni til august. Det kan reserveres egenbruk innen 31.12 hvert år.

Planlagt egenbruk kan endres underveis med 1 måneds forvarsel før ønsket egenbruksperiode så lenge hytten ikke er booket for leie av leietakere i perioden som ønskes endret.

Hvis hytten utenom overnevnte bruk/perioder ikke er booket av andre innen onsdag kl. 12 før weekend kan eier innen samme tidspunkt fritt reservere eiendommen i weekenden.

Partene er enige om at utleier kan disponere evnet egen bod rom inne i utleiligheten/hytten som kan avstenges i utleieperioden.

5. Levering og tilbakelevering

Utleier stiller eiendommen fullt utrustet og møblert til rådighet for utleie. Utleier forplikter seg til å overlevere eiendommen til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med en innredning og utrustning som følger eiendommen innen kl. 12.00 på avreisedagen. Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg for å avtale med leier tilbakelevering av eiendommen i samme stand innen kl. 16:00 den dagen utleier startet egen bruk.

Eventuell klage over at eiendommen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av driftsselskapet på vegne av leier/utleier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

6. Tinglysning/transport

Hjemmelshaver til gnr. 420, bnr. 91 og 624 (skal sammenføres til 91) i Kristiansand kommune aksepterer ved sin underskrift at denne avtale kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, dog skal driftsselskapet ha rett til å transportere avtalen i forbindelse med en eventuell overdragelse av denne avtale til annet driftsselskap. Avtalen følger eiendommen ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Denne avtalen kan heller ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

7. Tvister

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelse av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler ved eiendommens verneing.

For utbygger / Årossanden AS, org.nr. 987 042 648 iht firmaattest

(Navn)

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE FOR SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7

EIENDOM: GNR 420, BNR 91 I KRISTIANSAND KOMMUNE
SAMEIE: SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7
STED: PÅ TEAMS / MJÅVANNSVEGEN 162B
TID: 11.04.24 KL 18
REFERENT: LENE STRØM KJÆR

Sak 1 Konstituering

Det møtte representanter fra 10 hytter og 7 leiligheter, i tillegg møtte Fisnik Tahiraj på vegne av (FT-Eiendom AS) og 30 uferdige leiligheter.

Ronny Myrene ble valgt til møteleder og Lene Strøm Kjær til referent.

Fidan Tahiraj ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Ronny informerte om at alle seksjonseiere har en stemme hver iflg eierseksjonsloven paragraf 46.

Det vil si at de som eier flere seksjoner har flere stemmer.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2 Informasjon fra styreleder for driftsåret 2023, til orientering

Ronny rask gjennomgang av hva styrets har jobbet med det siste året. Har jobbet masse med bassenghuset, fastprisavtale på strøm, snømåking og rabattordninger for eiere og gjester.

Sak 3 Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Regnskapet har gått i overskudd, da styret har inngått avtale med FT-Eiendom AS som har vært med på å betale felleskostnader. Overskuddet har ført til en buffer for Sameiet, som vil bli brukt på den nye felles boden som skal bygges.

Regnskapet er ført av H-Regnskap AS og revidert av Revisjon Sør AS

Årsregnskapet ble godkjent.

Sak 4 Behandling og godkjenning av budsjett 2024

Informasjon om hvordan styret har jobbet med budsjettet, og mener de har kontroll på kostnadene rundt bassenghuset. Styret har jobbet med å få ned diverse kostnader, og har derfor revidert budsjettet flere ganger.

Budsjettet ble godkjent.

Sak 5 Ny Sameiesats fra Mars 2024 til orientering.

Etter at avtalen med FT-Eiendom AS er inngått, har styret hatt mulighet til å sette ned felleskostnadene. Dette vil tre i kraft fra Mars 2024. Det vil komme faktura for Mars og April fortløpende. Etter hvert som flere leiligheter blir ferdig, blir det flere til å dele på kostnadene.

Sak 6 Spa Hus

- a) Oppdaterte regler – viktig at disse alltid ligger synlige til leietakere
- b) Alle eiere må bidra til trivsel og at reglene følges – Vi har alle et ansvar
- c) Innhentet tilbud på dusjvegger
- d) Infoskjerm vil komme i entreen, med regler og annen info

Sak 7 Egen bod

- a) Behov for egen bod til utstyr som snøfres, gressklipper mm
- b) FT-Bygg AS holder på å regne på pris, ca mellom kr 150.000-200.000
- c) Enstemmig vedtatt

Sak 8 Tilbud kun for vårt sameiet

- a) Fordelsavtale KID for eiere
- b) Olearys
- c) Leie av sengetøy/hångle-pakke på Åros Feriesenter. Kr 150,-i lavsesong, 170,-i høysesong. Pr pers. Hvis resepsjon er stengt, henger det lapp med tlf nummer på resepsjonen.

Sak 9 Valg av styret og valgkomite

Styret har jobbet bra sammen, og styreleder ønsker derfor at styret fortsetter som det er hvis ikke noen har veldig lyst å inn.
Enstemmig vedtatt.

Styret blir som blir sittende:

Styreleder:	Ronny Myrene	for 1 år
Styremedlem:	Ole Martin Sørli	for 1 år
Styremedlem:	Fisnik Tahiraj	for 2 år
Styremedlem:	Erik Espenes	for 2 år

Sak 10 Eventuelt

- a) Utleieportal-Årosstranda Utleie AS – Viktig at alle innberetter riktig antall utleie slik at forretningsfører kan fakturere hvert halvår.
Konsekvensen hvis ikke det er innrapportert, er at kommunen trekker tilbake bruksretten og gir dagsbøter.
Alternative løsninger må utarbeides hvis ikke dette blir gjennomført. Utleie for 2023 blir fakturert til mandag 15.04.24. Dere kan sende mail med evt endringer til lene@h-regnskap.no

- b) Parkering-viktig at det kun parkerer 2 biler pr hytte. Det er IKKE lov å parkere på gressplen foran hytta, eller langs veien. Styret bruker en liten sum på å trykke opp «parkering-forbudt» lapper som henges på biler ved feilparkering.
- c) Minner om minstepris ved utleie av hyttene på kr 2500,- pr døgn ved kortidsutleie
- d) Arbeidsoppgaver som ønskes utført av Vaktmester, som ikke inngår i sameiets fast arbeidsoppgaver, avtales direkte med Tahir Tahiraj som er vaktmester.
- e) Etter flere henvendelser til styret, er det ønskelig å gå tilbake til opprinnelig åpningstid fra dagen dato. Dvs; 06.00-23.00. MEN, sameiere tar selv ansvar for at det er orden i bassenghus ved åpning/stenging. Da dette er grunnen til at tiden ble endret. Da det blir seint for vaktmester å følge opp.
- f) Det er kun en brikke til bassenghuset pr hytte/leilighet. Hvis man mister brikke kan man bestille ny, da vil den gamle bli deaktivert. Det vil komme en engangsum på kr 250,- for ny brikke.
- g) Felles facebook gruppe for alle eiere i Sameiet:
<https://www.facebook.com/share/tNRikWvppGyixGdX/?mibextid=K35Xfp>
Hvis du har viktige saker/inns spill, er det fint om disse sendes til styret for behandling. Så kan styret legge ut evt svar i gruppa.
- h) Det ble meldt ønske om et informasjonsmøte til høsten, etter innspill fra eier. Alle syntes dette var bra, og det vil da bli innkalt til høsten. Sameiet kan da ta en evaluering av høysesongen, de nye åpningstidene og annen relevant informasjon.

Kristiansand, 12. april 2024:

Sign:

Fidan Tahiraj

Ronny Myrene

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Ronny Myrene

7777bf34-4a15-4976-b99b-1e2e8c9e29b3 - 2024-04-12 14:26:02 UTC +03:00
BankID - 8928e969-9488-4a8c-8c08-354c44cae6be - NO

Fidan Tahiraj

66264445-30ea-4b9d-b578-d1f3c6f833fa - 2024-04-15 08:05:41 UTC +03:00
BankID - 118b3b08-afad-4736-a339-5f84caa98fde - NO



Kristiansand
kommune

DAGFIN SKAAR AS
Postboks 2523
4678 KRISTIANSAND S
Yngve Jernæs

Vår ref.:
BYGG-21/03410-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.03.2026

Årossanden 5A - 420/91, midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 91 / 0 / 0
Ansvarlig søker: DAGFIN SKAAR AS
Tiltakshaver: FT-EIENDOM AS

Vedtak

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Dette er oppgitt til å være geoteknisk prosjektering, jf. tilsynssak 25/03215. Det er på nåværende tidspunkt utfordrende å si konkret hvilke eventuelle utførelsestiltak som gjenstår, da dette først vil fremkomme av den geotekniske prosjekteringen.

Ansvarlig søker opplyser at det er tilstrekkelig sikkerhet for midlertidig brukstillatelse. Bygningsmyndigheten legger dette til grunn. Gjenstående arbeid skal være utført innen 26.08.2026. Det er imidlertid en forutsetning at teknisk notat i forhold til sikkerhet, oppdateres innen den 17.05.2026 og at kopi av oppdateringen innsendes bygningsmyndigheten for eventuell oppfølging.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jamfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Søknaden gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	40121	5 600,-

Faktura ettersendes tiltakshaver FT-Eiendom AS, Mjåvannsvegen 162 K, 4628 Kristiansand S. Org.nr. 923 080 937

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Leder/saksbehandler

Jens Daniel Vinvand
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FT-EIENDOM AS, Fisnik Tahiraj
ADVOKATFIRMA TOFTE HALD AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen før sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Årossanden 5A

Dato: 25.03.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS FERIESENTER, SØGNE KOMMUNE

Dato: 19.05.2009

Vedtatt av Søgne kommunestyret 25.11.2010.

Revidert dato: 16.06.2021.

Revidert dato: 20.09.2021

Revidert dato: 11.11.2021

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

Byggeområder (§2):

- Herberge; utleieleiligheter/-hytter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter/ hotell
- Boliger

Offentlige trafikkområder (§4):

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn (sideareal vei)

Friområder (§5)

- Badeområder
- Andre friområder

Fareområder (§6)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (§7)

- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Privat vei
- Friluftsområde
- Naturvernområde

Fellesområder (§8)

- Felles parkering

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskapshensyn og friluftssinteressene i strandsonen.

§1.2 Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan bygges flere boliger i B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. (detaljplan etter ny lov).

Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 6.2 skal det ved utfartssteder for båt og vannsport settes opp synlige informasjonsskilt om fuglelivet og hvor en bør og ikke bør kjøre.

Offentlig turvei fra der hvor turveien slutter i dag (sørligste punktet på GB 20/52-november 2010) og videre gjennom Campingplassen fram til parkeringsplass i Giskedalen, skal være ferdig opparbeidet før det nye småbåtanlegget tas i bruk.

Planen skal gjennomføres i henhold til utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. Godkjent utomhusplan innenfor BUH.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område.

Den til enhver tid gjeldende høyde over H0 skal ligge til grunn for planlagt utbygging.

Inntil videre utbygging av områder for herberge og herberge/ bevertning gjennomføres, skal områdene benyttes til campingformål. Ved trinnvis utbygging av hvert delområde, skal hver ny gruppe ha en god utforming for et helhetlig samspill mellom etablert og ny bruk.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på byggevolum, takvinkel/ form/ takform, uteareal, farger, materialbruk.

For hvert område for herberge og herberge/ bevertning skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. utleieleilighet under 50m², 2 biloppstillingsplasser for utleieenheter over 50m². For hotell skal det avsettes 1 biloppstillingsplass per gjesterom, og 1 plass per ansatt.

§ 2.1 Områder for Herberge, utleieleiligheter/-hytter.

2.1.1 Området H1 – Sanitært anlegg

Området skal benyttes til sanitæranlegg for de øvrige områdene.

2.1.2 Område H2 – H3, utleieleiligheter/-hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper. Når en gruppe bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Bebygd areal skal være maksimalt % BYA=35%, inkl parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 3,1 m, maksimal mønehøyde= 5,5 m.

I H1 skal underkant gulv i rom for varig opphold være minimum kote +2,2m. Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

2.1.3 Område H4 utleieleiligheter/- hytter.

Gjentar bestemmelsene i reguleringsplan for gnr.20, bnr.92 -"Bjørkholt" Årossanden 4. Søgne kommune.

2.1.3.1 Området følger eiendomsgrensen for gnr.20, bnr92.

2.1.3.2 Bestemmelser for byggeområder; næring- utleiehytter.

Det er tillatt å oppføre utleiehytter innen de fastsatte byggegrensene. BYA= 40 %
Gesimshøyde er maks 3,7 m. Mønehøyde er maks. 6,2 m
Sjøpølbod for næring- utleiehytter er tillatt oppført med mønehøyde maks. 3,7 m.

2.1.3.3 Fellesbestemmelser for byggeområder.

For hver utleiehytte skal det avsettes oppstillingsplass for 2 biler hvorav en (1) kan være i garasje/ carport. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde 2,5 m, og maksimal mønehøyde = 4,0 m. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.4 Fellesbestemmelser for lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for utleiehytter, som skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.5 Generelle bestemmelser.

Gjerde kan settes opp langs eiendomsgrensen. Høyde, farge og utførelse søkes for godkjenning.

Eksisterende vegetasjon bør skånes og reetableres i den utstrekning som er mulig. Utleiehytter kan brukes året rundt, etter behov.

Hyttene bør utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for funksjonshemmede (1 et.).

§ 2.2 Område HB1-2, hotell-/utleieleiligheter, bevertning.

I område HB1 kan det oppføres bygninger for administrasjon og drift av fritidssenter med tilhørende anlegg, samt utleieleiligheter. I HB1 kan det etableres bade- og aktivitetsanlegg ute- og innendørs, og anlegg for drift av gjestehavn mv.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=85%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Bebyggelsen skal i HB2 ha maksimal gesimshøyde = kote +8,5 m og maksimal mønehøyde = kote +14m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +15m.

I HB1 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde= kote +5,5m og maksimal mønehøyde= kote +7m.

Underkant gulv i rom for varig opphold skal være minimum kote +2,2m.

§ 2.3 Område HB3, Hotell/- utleieleiligheter/- bevertning.

I områdene kan det oppføres terrassert bebyggelse eller annen bebyggelse i formasjon som følger terrenget. Bebyggelsen skal ha utleieleiligheter eller hotell med tilhørende anlegg, som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter, innendørs svømmeanlegg. Når området bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Terrenget kan senkes i nivå med adkomstveien, og det kan bearbeides inn mot fjellskjæring i formålsgrense i øst, men denne gjelder ikke som byggegrense. Det skal avsettes tilstrekkelig avstand slik at fjellskråning kan sikres, og få en terrengbearbeiding med god utforming.

I HB3 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde = maksimal mønehøyde = kote +24m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +26m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

§ 2.4 Område BUH, utleieleiligheter/ -hytter

I området BUH kan det oppføres bebyggelse som skal bestå av utleieenheter med sandlekeplass, og tilhørende anlegg som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter og/ eller innendørs svømmeanlegg.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr.plass.

SPP opparbeides som felles parkering for BUH. Arealet opparbeides med permeable flater. Unntatt dette er kjørebane.

Det tillates maks 1 biloppstillingsplass per utleieenhet.

Utleieenheter innenfor #1 skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.

Utleieenheter innenfor #2 skal ha biloppstillingsplass på SPP.

Det skal etableres 27 plasser til gjesteparkering.

4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst like 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. HC-plasser tillates innenfor SPP og #2.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for BUH.

GV skal opparbeides som vegetasjonsskjerm for visuell skjerming i form av et buskfelt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

For utleieenheter innenfor #2 tillates mindre boder på maks 5m² for hver utleieenhet utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.

For #1 tillates det forstøtningsmurer utenfor byggegrense i vest mot Årossanden.

Forstøtningmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og maksimal helning 3:1. Ved større terrengsprang skal forstøtningmuren deles opp med vegetasjonsnivå på minimum 30 cm og det settes krav om beplantning på vegetasjonsnivåene. Forstøtningmurer skal opparbeides i naturstein.

Forstøtningmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde, som vist på plankartet. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m². Dette tillates 2 meter over maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde.

Avfallshåndtering skal løses ihht. Enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

§ 2.5 Områder for Boliger, B1.

I området kan det oppføres til sammen 10 bolighus med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal ha saltak.

Bebyggd areal skal være maksimalt %BYA= 35%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljplan etter ny lov) for området.

§ 2.6 Næringsmessig utleie

I områdene H1-4, HB1-3 og BUH inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørevei/parkering og annen veigrunn.

Avkjørslar fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Det er lagt opp til at veien rett sørøst for snuhammer kan stenges ved bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for

bommen.

Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafikksikkerhet for barn og unge.

§ 4 FRIOMRÅDER

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes.

Andre friområder omfatter holmene.

§ 5 FAREOMRÅDER

Områdene viser avstand til FO1 høyspentlinje, og FO2 nettstasjon.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat vei

Privat vei skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafikksikkerhet for barn og unge.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø.

I området skal det legges ut flytebrygger og etableres trafikkområder og fortøyningsanlegg for maksimalt 125 båtplasser. Området kan benyttes til gjestehavn, båtutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H1-3 og HB1-5. Båtplassene skal øremerkes reiselivsanlegget.

§ 6.3 Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1.

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

§ 6.4 Friluftsområde

Området skal benyttes til rekreasjon, strandliv med videre, for de øvrige områdene med Herberge og Herberge/ bevertning. Det skal også være offentlig tilgjengelig for dagsbesøkende.

§ 6.5 Bevaring av anlegg

I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting.

§ 6.6 Camping, C1.

Området skal benyttes til telt og campingvogner, og kan benyttes til småbåtopplag på vinterstid, for båter i den private småbåthavna.

§ 6.7 Frisikt ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles parkering

Området skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3.

Søgne 13.12.2010

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 24.06.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 22.10.2021.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.03.2022 som sak nr. 45/22

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

BYGGOMRÅDER
(PBL § 25.1, lovd nr 3)

- Område for boliger
- Område for sommerboliger (H1)
- Utsættelighetsboliger (H1-4)
- Boligtillikkelighetsbeverning (H1-4)

TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25.1, lovd nr 3)

- Kierveg
- Aneris vognram
- Parkerig

OFFENTLIGE FRILUFTSOMRÅDER
(PBL § 25.1, lovd nr 4)

- Fællesområde
- Turveg
- Badeområde

FAKUMRÅDER
(PBL § 25.5)

- Udnyttingsområde

NYTTIGHEDSOMRÅDER
(PBL § 25.1, lovd nr 6)

- Campingplads
- Naturområde
- Privat småbåthavn, sø
- Privat småbåthavn, land
- Kommunikationsanlæg
- Friluftsnærvæj

FELLESONRÅDER
(PBL § 25.1, lovd nr 7)

- Fælles areal
- Fælles parkeringsplads

STREKESYMBOLER AF:

- Planets begrænsning
- Fæmillegrens
- Byggelgrens
- Reguleret tomtegrens
- Reguleret særlig ve
- Friluftslig i vegræ
- Arkæolog
- Sten
- Historiske endemærke

Kartgrundlag: M. 1:1 000
Planlæs og digitaliseret fra matrikkel M. 1:1 000

Elevations: m
Kæmlestokk: 11 000

REGULERINGSPLAN
AROS
FERIECENTER
Søpe
komune
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:
Kartproducent:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATE	SGN.
Revisjon			

Kommunestyrets vedtak:

1. saksbehandling og fastsettelse av planene
2. offentlig ettersyn fra ... til ...
3. godkjenning av det faste utvalget for planene
4. offentlig ettersyn fra ... til ...
5. saksbehandling og fastsettelse av planene
6. kommunestyrets vedtak om planene

PLANEN UTARBEJDET AV: ASPLAN VIAK
OPPRAGSGIVER: AROS FERIECENTER AS

PLANSR. TEGNSR. SAKSBEH.
011.010



Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-22/01833-33
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.12.2024

20101125E5 Detaljregulering, Åros Feriesenter - endring - offentlig ettersyn

Areal- og miljøutvalget vedtok 12.09.2024 å legge forslag til endring av detaljregulering for *Åros feriesenter* ut til offentlig ettersyn - også kalt høring - i tråd med plan- og bygningsloven § 12-10.



Planområdet

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
95941693

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Hensikten med forslaget er å legge til rette for endring av gjeldende reguleringsplan. I hovedsak beholdes formålene med den avgrensing de har i gjeldende plan. Endringene omfatter:

- Nye felt H5 og H6 skilles ut fra henholdsvis H2 og H3 i gjeldende plan. Det foreslås nye gesims- og mønehøyder på 5,5 og 7,5 meter i H5 og H6. I gjeldende plan er disse 3,1 og 5,5 meter.
- Byggegrense i H6 er lagt nærmere Årosveien. Sikringszone for høyspent i gjeldende plan er tatt bort siden kablene nå er lagt i bakken.
- Grense mellom HB2 og HB3 er justert innenfor samme arealformål.
- Høyde på bygg i felt HB2 er redusert fra kote 14 til kote 12,2.
- Det åpnes for andre takformer i felt HB2 og 3.
- Flomvernsoner vises mot sjø/strand (H190_1 og 2). Sikring mot stormflo skjer ved å løfte vei/terreng.
- Det vises sikringszone skred H310 i sjøen. Dette skal følges opp ved ytterligere undersøkelser for å sikre at tiltak kan utføres uten fare for skred.
- Det er lagt inn bestemmelsesområdene #BG1 og 2 hvor det kan parkeres under bakken og under bebyggelse.
- Felt KA (pumpehus) er utvidet noe (inn i H1).
- Status på noen av veiene er i planforslaget endret fra offentlig til privat vei. Endringen samsvarer mer med dagens eierskap og drift/vedlikehold. Dette er redegjort for i eget vedlegg (8. Notat etter vedtak i Areal- og miljøutvalget).

Selve endringsforslaget (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) og sakens mest sentrale dokumenter finner du på vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/offentlig-ettersyn.

Dette brevet sendes til alle grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter for at de skal få anledning til å komme med sine kommentarer. Det er nå du som berørt part har mulighet til å påvirke hvordan planen blir til slutt. Derfor er det viktig at du setter deg inn i endringsforslaget på kommunens hjemmeside, og kommer med dine kommentarer i løpet av høringen. Høringsperioden er fra 14.12.2024 – 01.02.2025. Høringsuttalelsen din blir vurdert og kommentert i sakspapirene til areal- og miljøutvalget og bystyret og besvares ikke skriftlig. Etter at bystyret eventuelt har vedtatt detaljreguleringen, sendes melding om vedtaket til deg og de andre berørte partene. I samme brev får du også informasjon om hvilke muligheter du har til å klage på vedtaket.

Dersom planen vil ha innvirkning for eventuelle leietakere, ber vi deg informere disse.

I forbindelse med høringen holdes et åpent informasjonsmøte:

- Onsdag 15.01.2025, kl. 19.00
- Innbyggertorget på Tangvall, Rådhusveien 1

Du må sende synspunktene dine til plan og bygg innen 01.02.2025. Vennligst merk innspillet med kommunens referansenummer.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Dersom du har spørsmål eller ønsker å få tilsendt noen av høringsdokumentene på papir kan du kontakte saksbehandler, Åsmund Åmdal, tlf. 95 94 16 93 eller e-post asmund.amdal@kristiansand.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Åsmund Åmdal
Saksbehandler
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Offentlige etater får høringsdokumentene tilsendt som vedlegg til dette brevet.
Private mottakere finner dokumentene på kommunens hjemmeside.

Vedlegg:

1. Plankart
- 2a. Bestemmelser
- 2b. Bestemmelser, med alle endringer
3. Planbeskrivelse, sist datert 25.01.24
4. Saksfremlegg
5. Saksprotokoll
- 6a. Illustrasjonsplan
- 6b. Illustrasjonsplan - parkering
- 6c. Terrengsnitt
- 6d. Konseptskisse utomhus basseng - flomsikring og overgang til sjøkant
- 6e. Perspektiver
- 6f. Vurdering stormflo
- 6g. Områdeskredfarevurdering
- 6h. Vurdering naturmangfold
- 6i. VA-rammeplan
- 6j. Innspill til oppstartsvarese
- 6k. Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse
7. Notat etter vedtak i Areal- og miljøutvalget
8. Adresseliste Åros Feriesenter - endring - Offentlig ettersyn

Kopi til:
WSP NORGE AS
NOVO ARKITEKTER AS
ÅROS FERIESENTER AS

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS FERIESENTER, SØGNE KOMMUNE

Dato: 19.05.2009

Vedtatt av Søgne kommunestyret 25.11.2010.

Revidert dato: 16.06.2021.

Revidert dato: 20.09.2021

Revidert dato: 11.11.2021

Revidert dato 02.12.2024

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningslinje og området er regulert til:

Byggeområder (§2):

- Herberge; utleieleiligheter/-hytter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter/ hotell
- Boliger

Offentlige trafikkområder (§3):

- Kjørveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn (sideareal vei)

Friområder (§4)

- Badeområder
- Andre friområder

Sikringssone (§5)

- Flomvern H190 #1 og #2

Spesialområder (§6)

- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Privat vei
- Friluftsområde
- Naturområde

Fellesområder (§7)

- Felles parkering

Hensynssone (§8)

- Ras og skredfare H310

Bestemmelsesområde (§9)

- #BG1 og # BG2

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskaps hensyn og friluftsinteressene i strandsonen.

§1.2 Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan bygges flere boliger i B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. (detaljplan etter ny lov).

Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 6.2 skal det ved utfartssteder for båt og vannsport settes opp synlige informasjonsskilt om fuglelivet og hvor en bør og ikke bør kjøre.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent landskapsplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at overvann håndteres lokalt iht tre-trinnstrategien.

For bygg med gulv under kote 3,0 moh stilles det krav om privat pumpestasjon eller annen tilsvarende løsning for å hindre tilbakeslag/oversvømmelse. Det skal i plan for håndtering av overvann og vegetasjon redegjøres for byggehøyder, og sikres tilstrekkelig fall bort fra bygningene i hvert enkelt delfelt.

Offentlig turvei fra der hvor turveien slutter i dag (sørligste punktet på GB 20/52-november 2010) og videre gjennom Campingplassen fram til parkeringsplass i Giskedalen, skal være ferdig opparbeidet før det nye småbåtanlegget tas i bruk.

Planen skal gjennomføres i henhold til utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. Godkjent utomhusplan innenfor BUH.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak i HB1-HB3 skal det foreligge ingeniørgeologisk rapport som redegjør for evt. sikringskrav av berget tilknyttet utbyggingsområdet.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for HB1 – HB3 skal tiltak beskrevet i ingeniørgeologisk rapport være utført.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for H2 og/eller HB1, HB2 og HB3 skal kyststi gjennom planområdet være etablert og allmennhetens ferdsel i og gjennom området skal være sikret med tinglyste rettigheter. Stien skal kobles på eksisterende trapp til Stifjellet i øst og eksisterende sti mot vest.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt H2 skal

flomsikring i H190#1 være etablert.
Før det gis ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt HB1-2 skal flomsikring i H190#2 være etablert.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område. Parkering med målbare plan som har himling lavere enn 1,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i tillat utnyttelsesgrad (%BYA).

Den til enhver tid gjeldende høyde over H0 skal ligge til grunn for planlagt utbygging.

Inntil videre utbygging av områder for herberge og herberge/ bevertning gjennomføres, skal områdene benyttes til campingformål. Ved trinnvis utbygging av hvert delområde, skal hver ny gruppe ha en god utforming for et helhetlig samspill mellom etablert og ny bruk.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel/form/tak, uteareal, farger, materialbruk.

Innenfor byggeområdene H2, H3, H5 og H6 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet.

Innenfor byggeområdene HB1, HB2 og HB3 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet og 1p-plass pr 100m² administrasjon/svømmeanlegg/kurs og konferanse/bevertningsformål.

§ 2.1 Områder for Herberge, utleieleiligheter/-hytter.

2.1.1 Området H1 – Sanitært anlegg

Området skal benyttes til sanitæranlegg for de øvrige områdene.

2.1.2 Område H2 – H3, utleieleiligheter/-hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper. Når en gruppe bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Bebyggd areal (BYA) for H2 skal være maksimalt 2100 m².

Bebyggd areal (BYA) for H3 skal være maksimalt 5400 m².

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 3,1 m, maksimal mønehøyde= 5,5 m. I H2 og H3 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være hhv. minimum kote +1,9m og kote +3,0m.

Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

2.1.3 Område H4 utleieleiligheter/- hytter

Gjentar bestemmelsene i reguleringsplan for gnr.20, bnr.92 "Bjørkholt" Årossanden 4. Søgne kommune.

2.1.3.1 Området følger eiendomsgrensen for gnr.20, bnr92.

2.1.3.2 Bestemmelser for byggeområder; næring-utleiehytter.

Det er tillatt å oppføre utleiehytter innen de fastsatte byggegrenser. BYA= 40 %
Gesimshøyde er maks 3,7 m. Mønehøyde er maks. 6,2 m
Søppelbod for næring- utleiehytter er tillatt oppført med mønehøyde maks. 3,7 m.

2.1.3.3 Fellesbestemmelser for byggeområder.

For hver utleiehytte skal det avsettes oppstillingsplass for 2 biler hvorav en (1) kan være i garasje/ carport. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde 2,5 m, og maksimal mønehøyde = 4,0 m. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.4 Fellesbestemmelser for lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for utleiehytter, som skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.5 Generelle bestemmelser.

Gjerde kan settes opp langs eiendomsgrensen. Høyde, farge og utførelse søkes for godkjenning.

Eksisterende vegetasjon bør skånes og reetableres i den utstrekning som er mulig.

Utleiehytter kan brukes året rundt, etter behov.

Hyttene bør utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for funksjonshemmede (1 et.).

2.1.4 Område H5 – H6 utleieleiligheter/- hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 5,5 m, maksimal mønehøyde= 7,5 m.

Bebygd areal (BYA) for H5 skal være maksimalt 1800 m² inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

Bebygd areal for H6 (BYA) skal være maksimalt 3500 m² inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

I H6 kan det etableres parkeringsanlegg under bakken, se bestemmelsesområde #BG1. Parkering under bakken regnes ikke med i grad av utnyttelse ved BYA.

I H5 og H6 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være minimum kote +1,9m

§ 2.2 Område HB1-2, hotell/-utleieleiligheter, bevertning.

I område HB1-2 kan det oppføres bygninger for administrasjon og drift av fritidssenter med tilhørende anlegg, hotell/- utleieleiligheter og bevertning. I HB1 kan det etableres bade- og aktivitetsanlegg ute- og innendørs, og anlegg for drift av gjestehavn mv.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB1 skal være maksimalt 935 m². Uteareal med basseng regnes ikke med i grad av utnyttning. For svømmebasseng i HB1 er formålsgrense byggegrense.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB2 skal være maksimalt 2600 m².

Bebyggelsen skal i HB2 ha maksimal gesimshøyde = kote + 12,2 m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +15m.

I HB1 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde= kote +7,5 m.

Ferdig gulv i rom for varig opphold skal være minimum kote +2,2m.

Innenfor området HB 1-2 kan det etableres levegg/støyskjerm mot sørøst og trapp til delfeltet Naturområde. Levegg og trapp kan legges utenfor byggegrense.

§ 2.3 Område HB3, Hotell/- utleieleiligheter/- bevertning.

I områdene kan det oppføres terrassert bebyggelse eller annen bebyggelse i formasjon som følger terrenget. I 1. etg kan det oppføres parkeringsanlegg. Bebyggelsen skal ha utleieleiligheter eller hotell med tilhørende anlegg, som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter, innendørs svømmeanlegg. Når området bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt 8200 m². %BRA=195%.

Terrenget kan senkes i nivå med adkomstveien, og det kan bearbeides inn mot fjellskjæring i formålsgrense i øst, men denne gjelder ikke som byggegrense. Det skal avsettes tilstrekkelig avstand slik at fjellskråning kan sikres, og få en terrengbearbeiding med god utforming.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde, kote + 23m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +26. Bebyggelsen må trappes i høyder. Maks. gesimshøyde mot veien = kote +13,6m. Bebyggelsen trappes mot fjell i øst med minimum 2,5m pr etasje.

Ferdig gulv skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

§ 2.4 Område BUH, utleieleiligheter/ -hytter

I området BUH kan det oppføres bebyggelse som skal bestå av utleieenheter med sandlekeplass, og tilhørende anlegg som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter og/ eller innendørs svømmeanlegg.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr.plass.

SPP opparbeides som felles parkering for BUH. Arealet opparbeides med permeable flater. Unntatt dette er kjørebane.

Det tillates maks 1 biloppstillingsplass per utleieenhet.

Utleieenheter innenfor #1 skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.
Utleieenheter innenfor #2 skal ha biloppstillingsplass på SPP.
Det skal etableres 27 plasser til gjesteparkering.
4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst like 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. HC-plasser tillates innenfor SPP og #2.
HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for BUH.

GV skal opparbeides som vegetasjonsskjerm for visuell skjerming i form av et buskfelt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

For utleieenheter innenfor #2 tillates mindre boder på maks 5m² for hver utleieenhet utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.

For #1 tillates det forstøtningsmur utenfor byggegrense i vest mot Årossanden.

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og maksimal helning 3:1. Ved større terrengsprang skal forstøtningsmuren deles opp med vegetasjonsnivå på minimum 30 cm og det settes krav om beplantning på vegetasjonsnivåene. Forstøtningsmur skal opparbeides i naturstein.

Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde, som vist på plankartet. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m². Dette tillates 2 meter over maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde.

Avfallshåndtering skal løses ihht. Enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

§ 2.5 Områder for Boliger, B1.

I området kan det oppføres til sammen 10 bolighus med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal ha saltak.

Bebyggd areal skal være maksimalt %BYA= 35%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljplan etter ny lov) for området.

§ 2.6 Næringsmessig utleie

I områdene H1-4, HB1-3 og BUH inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.

- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørveiparkering og annen veigrunn.

Avkjørsler fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Det er lagt opp til at veien rett sørøst for snuhammer kan stenges ved bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for bommen.

Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge.

§ 4 FRIOMRÅDER

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes.

Andre friområder omfatter holmene.

§ 5 SIKRINGSSONE

Områdene innenfor H190 skal fungere som flomvern.

Innenfor H190 # 1 skal vei etableres på høyde innenfor: kote + 1,9 m – + 2,2 m. Innenfor H190 # 2 skal det etableres flomvern på kote 2,7 m i særlig grense av sikringssonen. Øvrig flomvern skal ligge på minimum kote + 1,9 - + 2,2 m.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat vei

Privat vei skal være felles for områdene H1-6 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge.

Private veier skal være åpne for allmenn ferdsel. Kommunen har adkomst til kommunalteknisk anlegg, KA.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø.

I området skal det legges ut flytebrygger og etableres trafikkområder og fortøyningsanlegg for maksimalt 125 båtplasser. Området kan benyttes til gjestehavn, båtutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H1-3 og HB1-5. Båtplassene skal øremerkes reiselivsplanlegget.

§ 6.3 Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1.

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

§ 6.4 Friluftsområde

Området skal benyttes til rekreasjon, strandliv med videre, for de øvrige områdene med Herberge og Herberge/ bevertning. Det skal også være offentlig tilgjengelig for dagsbesøkende.

§ 6.5 Bevaring av anlegg

I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting.

§ 6.6 Camping, C1.

Området skal benyttes til telt, bobiler og campingvogner, og kan benyttes til småbåttopplag på vinterstid, for båter i den private småbåthavna.

§ 6.7 Frisikt ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 6.8 Naturområde

Innenfor området kan det etableres trapp som del av en større forbindelse, kyststien.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles parkering

Området skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3.

§ 8 HENSYNSSONE

Innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives. Det tillates ikke gjennomført tiltak i hensynsonen/faresonen uten at evt. sikringstiltak er gjennomført. Prosjektet skal følges opp av personell med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse. Geoteknisk notat 10253384-02-RIG-NOT-001 «Åros feriesenter Søgne – Områdeskredfarevurdering iht. NVE veileder 1/2019» datert 24.01.2024» skal legges til grunn for undersøkelsene.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE

Innenfor bestemmelsesrområdet, BG1 kan det etableres parkeringskjeller/underetasje. Parkeringsanlegget er felles for HB1, HB2, HB3, H2, H3, H5 og H6.

I bestemmelsesområdet BG2 kan det etableres felles parkering på nivå med adkomstveien. Parkeringsanlegget er felles for H2, H3, H5, H6, HB1, HB2 og HB3. Parkeringen skal være overdekket og det skal etableres andre funksjoner og/eller uteoppholdsareal over og mellom parkeringsanlegg og vei.

Søgne 13.12.2010

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 24.06.2021.
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 22.10.2021.

Plan- og bygningssjefen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅROS FERIESENTER, SØGNE KOMMUNE

Dato: 19.05.2009

Vedtatt av Søgne kommunestyret 25.11.2010.

Revidert dato: 16.06.2021.

Revidert dato: 20.09.2021

Revidert dato: 11.11.2021

Revidert dato 02.12.2024

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensningsslinje og området er regulert til:

Byggeområder (§2):

- Herberge; utleieleiligheter/-hytter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter
- Herberge/ bevertning; utleieleiligheter/ hotell
- Boliger

Offentlige trafikkområder (§3):

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annen veigrunn (sideareal vei)

Friområder (§4)

- Badeområder
- Andre friområder

Sikringssone (§5)

- Flomvern H190 #1 og #2

Spesialområder (§6)

- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Privat vei
- Friluftsområde
- Naturområde

Fellesområder (§7)

- Felles parkering

Hensynssone (§8)

- Ras og skredfare H310

Bestemmelsesområde (§9)

- #BG1 og # BG2

§1.1 Formålet med planen

Tilrettelegge for ny utvikling av Åros som feriesenter. Videre ivareta kulturlandskaps hensyn og friluftsinnteressene i strandsonen.

§1.2 Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan bygges flere boliger i B1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. (detaljplan etter ny lov).

Eksisterende småbåthavn skal fjernes før ny båthavn tas i bruk.

Før det tillates utvidelse av småbåtanlegget, jf. § 6.2 skal det ved utfartssteder for båt og vannsport settes opp synlige informasjonsskilt om fuglelivet og hvor en bør og ikke bør kjøre.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent landskapsplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at overvann håndteres lokalt iht tre-trinnstrategien.

For bygg med gulv under kote 3,0 moh stilles det krav om privat pumpestasjon eller annen tilsvarende løsning for å hindre tilbakeslag/oversvømmelse. Det skal i plan for håndtering av overvann og vegetasjon redegjøres for byggehøyder, og sikres tilstrekkelig fall bort fra bygningene i hvert enkelt delfelt.

Offentlig turvei fra der hvor turveien slutter i dag (sørligste punktet på GB 20/52-november 2010) og videre gjennom Campingplassen fram til parkeringsplass i Giskedalen, skal være ferdig opparbeidet før det nye småbåtanlegget tas i bruk.

Planen skal gjennomføres i henhold til utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. Godkjent utomhusplan innenfor BUH.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak i HB1-HB3 skal det foreligge ingeniørgeologisk rapport som redegjør for evt. sikringskrav av berget tilknyttet utbyggingsområdet.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for HB1 – HB3 skal tiltak beskrevet i ingeniørgeologisk rapport være utført.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for H2 og/eller HB1, HB2 og HB3 skal kyststi gjennom planområdet være etablert og allmennhetens ferdsel i og gjennom området skal være sikret med tinglyste rettigheter. Stien skal kobles på eksisterende trapp til Stifjellet i øst og eksisterende sti mot vest.

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt H2 skal

flomsikring i H190#1 være etablert.
Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bebyggelse i felt HB1-2 skal flomsikring i H190#2 være etablert.

§2 BYGGEOMRÅDER

Områdene kan bebygges med grad av utnyttelse og høyder som angitt for det enkelte område. **Parkering med målbare plan som har himling lavere enn 1,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i tillatt utnyttelsesgrad (%BYA).**

Den til enhver tid gjeldende høyde over H0 skal ligge til grunn for planlagt utbygging.

Inntil videre utbygging av områder for herberge og herberge/ bevertning gjennomføres, skal områdene benyttes til campingformål. Ved trinnvis utbygging av hvert delområde, skal hver ny gruppe ha en god utforming for et helhetlig samspill mellom etablert og ny bruk.

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det påses at bebyggelsen får en god form. Bygninger i samme område skal ha en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel/form/tak, uteareal, farger, materialbruk.

Innenfor byggeområdene H2, H3, H5 og H6 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet.

Innenfor byggeområdene HB1, HB2 og HB3 kan det etableres maks 1,5 p-plasser pr boenhet og 1p-plass pr 100m² administrasjon/svømmeanlegg/kurs og konferanse/bevertningsformål.

For hvert område for herberge og herberge/ bevertning skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. utleieleilighet under 50m², 2 biloppstillingsplasser for utleieenheter over 50m². For hotell skal det avsettes 1 biloppstillingsplass per gjesterom, og 1 plass per ansatt.

§ 2.1 Områder for Herberge, utleieleiligheter/-hytter.

2.1.1 Området H1 – Sanitært anlegg

Området skal benyttes til sanitæranlegg for de øvrige områdene.

2.1.2 Område H2 – H3, utleieleiligheter/-hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper. Når en gruppe bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Bebygd areal skal være maksimalt % BYA=35%, inkl parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Bebygd areal (BYA) for H2 skal være maksimalt 2100 m².

Bebygd areal (BYA) for H3 skal være maksimalt 5400 m².

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 3,1 m, maksimal mønehøyde= 5,5 m. I H2 og H3 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være hhv. minimum kote +1,9m og kote +3,0m.

Parkeringskjellere som evakueres ved flom kan ligge lavere.

2.1.3 Område H4 utleieleiligheter/- hytter

Gjentar bestemmelsene i reguleringsplan for gnr.20, bnr.92 "Bjørkholt" Årossanden 4. Søgne kommune.

2.1.3.1 Området følger eiendomsgrensen for gnr.20, bnr.92.

2.1.3.2 Bestemmelser for byggeområder; næring- utleiehytter.

Det er tillatt å oppføre utleiehytter innen de fastsatte byggegrensene. BYA= 40 %
Gesimshøyde er maks 3,7 m. Mønehøyde er maks. 6,2 m
Søppelbod for næring- utleiehytter er tillatt oppført med mønehøyde maks. 3,7 m.

2.1.3.3 Fellesbestemmelser for byggeområder.

For hver utleiehytte skal det avsettes oppstillingsplass for 2 biler hvorav en (1) kan være i garasje/ carport. Garasjer skal ha maksimal gesimshøyde 2,5 m, og maksimal mønehøyde = 4,0 m. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.4 Fellesbestemmelser for lekeplass

Det skal etableres felles lekeplass for utleiehytter, som skal være opparbeidet før byggearbeid ferdigstilles.

2.1.3.5 Generelle bestemmelser.

Gjerde kan settes opp langs eiendomsgrensen. Høyde, farge og utførelse søkes for godkjenning.

Eksisterende vegetasjon bør skånes og reetableres i den utstrekning som er mulig.

Utleiehytter kan brukes året rundt, etter behov.

Hyttene bør utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for funksjonshemmede (1 et.).

2.1.4 Område H5 – H6 utleieleiligheter/- hytter.

I områdene kan det oppføres bygninger med utleieleiligheter, frittliggende som hytter eller i rekker/ grupper.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde = 5,5 m, maksimal mønehøyde= 7,5 m.

Bebygd areal (BYA) for H5 skal være maksimalt 1800 m² inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

Bebygd areal for H6 (BYA) skal være maksimalt 3500 m² inkl. felles parkeringsareal på bakkeplan.

I H6 kan det etableres parkeringsanlegg under bakken, se bestemmelsesområde #BG1. Parkering under bakken regnes ikke med i grad av utnyttelse ved BYA.

I H5 og H6 skal ferdig gulv i rom for varig opphold være minimum kote +1,9m

§ 2.2 Område HB1-2, hotell/-utleieleiligheter, bevertning.

I område HB1-2 kan det oppføres bygninger for administrasjon og drift av fritidssenter med tilhørende anlegg, hotell/- utleieleiligheter og bevertning. I HB1 kan det etableres bade- og aktivitetsanlegg ute- og innendørs, og anlegg for drift av gjestehavn mv.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB1 skal være maksimalt 935 m². Uteareal med basseng regnes ikke med i grad av utnyttning. For svømmebasseng i HB1 er formålsgrense byggegrense.

Tillatt bruksareal (BRA) for HB2 skal være maksimalt 2600 m².

Bebyggelsen skal i HB2 ha maksimal gesimshøyde = kote + 12,2 m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +15m.

I HB1 skal bebyggelsen ha maksimal gesimshøyde= kote +7,5 m.

Ferdig gulv i rom for varig opphold skal være minimum kote +2,2m.

Innenfor området HB 1-2 kan det etableres levegg/støyskjerm mot sørøst og trapp til delfeltet Naturområde. Levegg og trapp kan legges utenfor byggegrense.

§ 2.3 Område HB3, Hotell/- utleieleiligheter/- bevertning.

I områdene kan det oppføres terrassert bebyggelse eller annen bebyggelse i formasjon som følger terrenget. I 1. etg kan det oppføres parkeringsanlegg. Bebyggelsen skal ha utleieleiligheter eller hotell med tilhørende anlegg, som aktivitetshall for lek/ sport, treningssenter, innendørs svømmeanlegg. Når området bygges ut skal det samtidig etableres lekeplass som en del av anlegget.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt 8200 m². %BRA=195%.

Terrenget kan senkes i nivå med adkomstveien, og det kan bearbeides inn mot fjellskjæring i formålsgrense i øst, men denne gjelder ikke som byggegrense. Det skal avsettes tilstrekkelig avstand slik at fjellskråning kan sikres, og få en terrengbearbeiding med god utforming.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde, kote + 23m. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m² til kote +26. Bebyggelsen må trappes i høyder. Maks. gesimshøyde mot veien = kote +13,6m. Bebyggelsen trappes mot fjell i øst med minimum 2,5m pr etasje.

Ferdig gulv skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

§ 2.4 Område BUH, utleieleiligheter/ -hytter

I området BUH kan det oppføres bebyggelse som skal bestå av

utleieenheter med sandlekeplass, og tilhørende anlegg som aktivitetshall for lek/ sport, treningscenter og/ eller innendørs svømmeanlegg.

Tillatt bruksareal skal være maksimalt %BRA=135%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr.plass.

SPP opparbeides som felles parkering for BUH. Arealet opparbeides med permeable flater. Unntatt dette er kjørebane.

Det tillates maks 1 biloppstillingsplass per utleieenhet.

Utleieenheter innenfor #1 skal ha biloppstillingsplass på egen tomt.

Utleieenheter innenfor #2 skal ha biloppstillingsplass på SPP.

Det skal etableres 27 plasser til gjesteparkering.

4 av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst like 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. HC-plasser tillates innenfor SPP og #2.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for BUH.

GV skal opparbeides som vegetasjonsskjerm for visuell skjerming i form av et buskfelt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

For utleieenheter innenfor #2 tillates mindre boder på maks 5m² for hver utleieenhet utenfor byggegrense i øst mot fjellsiden.

For #1 tillates det forstøtningsmurer utenfor byggegrense i vest mot Årossanden.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og maksimal helning 3:1. Ved større terrengsprang skal forstøtningsmuren deles opp med vegetasjonsnivå på minimum 30 cm og det settes krav om beplantning på vegetasjonsnivåene. Forstøtningsmurer skal opparbeides i naturstein.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

Overkant grunnmur skal i rom for varig opphold være minimum kote +2.2m.

Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde, som vist på plankartet. Over dette skal det kun være nødvendige avtrekkspiper, og heisoverbygg på maksimalt 10m². Dette tillates 2 meter over maksimal gesimshøyde= maksimal mønehøyde.

Avfallshåndtering skal løses ihht. Enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

§ 2.5 Områder for Boliger, B1.

I området kan det oppføres til sammen 10 bolighus med maksimal mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Boligene skal ha saltak.

Bebyggd areal skal være maksimalt %BYA= 35%, inkl. parkeringsareal á 18m² pr. plass.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan (detaljplan etter ny lov) for området.

§ 2.6 Næringsmessig utleie

I områdene H1-4, HB1-3 og BUH inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter.

Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Det må være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året, hvorav to av månedene skal være i perioden juni-august.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjørveei/parkering og annen veigrunn.

Avkjørsler fra fylkesveg skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

Det er lagt opp til at veien rett sørøst for snuhammer kan stenges ved bom for å hindre gjennomgangstrafikk.

Området camping C1 og annet kombinert formål H3 skal ha avkjørsel sørøst for bommen.

Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge.

§ 4 FRIOMRÅDER

I badeområdet skal eksisterende bryggeanlegg fjernes.

Andre friområder omfatter holmene.

§ 5 SIKRINGSSONE

Områdene innenfor H190 skal fungere som flomvern.

Innenfor H190 # 1 skal vei etableres på høyde innenfor: kote + 1,9 m – + 2,2 m.
Innenfor H190 # 2 skal det etableres flomvern på kote 2,7 m i sørlig grense av sikringssonen. Øvrig flomvern skal ligge på minimum kote + 1,9 - + 2,2 m.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat vei

Privat vei skal være felles for områdene H1-6 og HB1-3. Veier mellom områdene med feriesenter skal utformes med henblikk på trafiksikkerhet for barn og unge.

Private veier skal være åpne for allmenn ferdsel. Kommunen har adkomst til kommunalteknisk anlegg, KA.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg i sjø.

I området skal det legges ut flytebrygger og etableres trafikkområder og fortøyningsanlegg for maksimalt 125 båtplasser. Området kan benyttes til gjestehavn, båtutleie og utleieplasser for utleieleiligheter i H1-3 og HB1-5. Båtplassene skal øremerkes reiselivsanlegget.

§ 6.3 Privat småbåtanlegg på land, gjestehavn, G1.

Området skal ha landfaste anlegg for gjestehavn, båtutleie.

§ 6.4 Friluftsområde

Området skal benyttes til rekreasjon, strandliv med videre, for de øvrige områdene med Herberge og Herberge/ bevertning. Det skal også være offentlig tilgjengelig for dagsbesøkende.

§ 6.5 Bevaring av anlegg

I området er det gjort funn av steinalderlokalitet ID115564. Før utbygging skal området endelig undersøkes ved maskinell sjakting.

§ 6.6 Camping, C1.

Området skal benyttes til telt, bobiler og campingvogner, og kan benyttes til småbåtopplag på vinterstid, for båter i den private småbåthavna.

§ 6.7 Frisikt ved vei

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 6.8 Naturområde

Innenfor området kan det etableres trapp som del av en større forbindelse, kyststien.

§ 7 FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles parkering

Området skal være felles for områdene H1-4 og HB1-3.

§ 8 HENSYNSZONE

Innenfor H310 må det foretas geotekniske grunnundersøkelser og utarbeides en geofaglig rapport der fare for ras og skredfare vurderes, og eventuelle sikringstiltak beskrives. Det tillates ikke gjennomført tiltak i hensynsonen/faresonen uten at evt. sikringstiltak er gjennomført. Prosjektet skal følges opp av personell med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse. Geoteknisk notat 10253384-02-RIG-NOT-001 «Åros

feriesenter Søgne – Områdeskredforevurdering iht. NVE veileder 1/2019» datert 24.01.2024» skal legges til grunn for undersøkelsene.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesrområdet, BG1 kan det etableres parkeringskjeller/underetasje. Parkeringsanlegget er felles for HB1, HB2, HB3, H2, H3, H5 og H6.

I bestemmelsesområdet BG2 kan det etableres felles parkering på nivå med adkomstveien. Parkeringsanlegget er felles for H2, H3, H5, H6, HB1, HB2 og HB3. Parkeringen skal være overdekket og det skal etableres andre funksjoner og/eller uteoppholdsareal over og mellom parkeringsanlegg og vei.

Søgne 13.12.2010

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen i brev av 24.06.2021.
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen med delegert myndighet i brev av 22.10.2021.

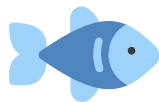
Plan- og bygningssjefen.

Nabolagsprofil

Årossanden 3C

Avstand til sjø

275 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	34 min	🚗
🚆 Nodeland stasjon Linje F5	15 min	🚗 11.1 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min	🚗 16.1 km
🚆 Åros Feriesenter Linje 40, 40E, N40	2 min	🚶 0.2 km
🚆 Ytre Åros Linje 40, 40E, N40	4 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Kristiansand	19 min	🚗
Arendal	1 t 6 min	🚗
Stavanger	3 t 15 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Åros feriesenter	6 min	🚶
🚗 Høllen Brygge - Kristiansand Kommu...	17 min	🚶

Havner i området



- Åros Feriesenter
- Høllen småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Sjøfrakt Sør AS
Drivstoff
- Helgøya brygge
- Hundøya småbåtsbrygge

Aktiviteter

Årossanden badeplass	6 min	🚶
Åros Ridesenter	8 min	🚶
Høllensanden badeplass	15 min	🚶

Sport

⚽ Giskedalen balløkke Ballspill	9 min	🚶 0.8 km
⚽ Årosskogen Ballspill	12 min	🚶 1 km
🏊 Family Sports Club Søgne	5 min	🚗
🏊 PDL Center Søgne	5 min	🚗

Dagligvare

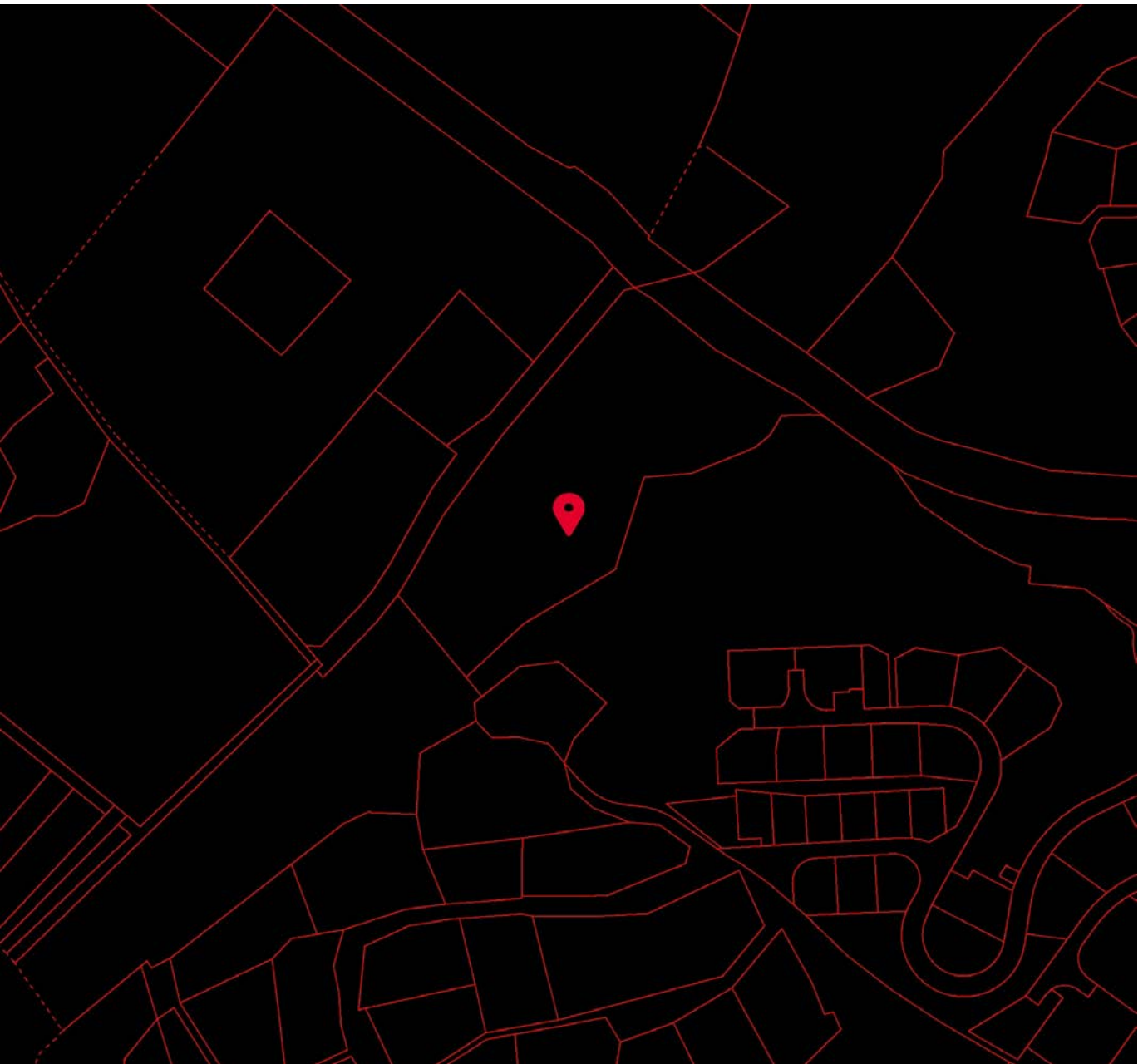
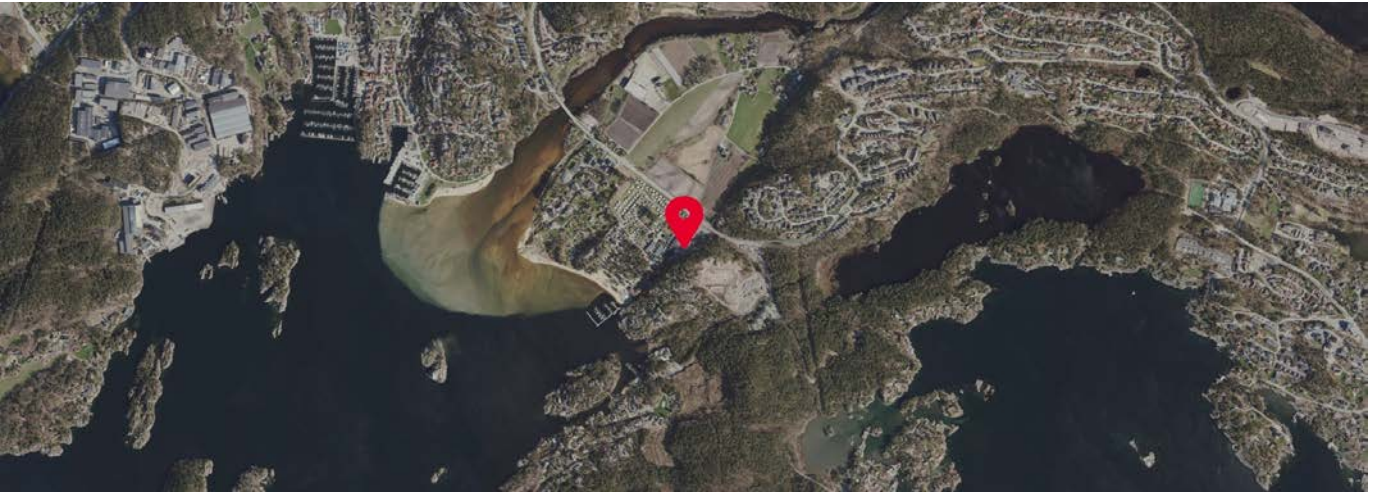
Bunnpris Høllen PostNord	20 min	🚶 1.5 km
Kiwi Tangvall	5 min	🚗

Varer/Tjenester

📧 Brennåsen senter	11 min	🚗
🏪 Apotek 1 Søgne	5 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Årossanden 3C
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre