PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LEIREHEIA 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Enebolig

Leireheia 35 , 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 429, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2120 **Referansenummer:** LF1172

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og underliggende asfaltplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Delvis snødekt ved befaringen. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Museband registrert ved stikkontroll. Vanlig vedlikehold må forventes.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Hovedsakelig lukket konstruksjon. Stikkontroll utført via knekott. Ingen synlig tegn til svikt registrert.
Undertak av sutakplater.
Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Tredører med isolerglass. Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse med utgang fra stue i 2 etg og på bakkenivå bakside av huset. Trekonstruksjoner. Utbedring utført på tekking av garasje av utbygger (se kommentar i egenerklæring)
Vanlig vedlikehold må påregnes. Overflater var ellers snødekt ved befaringen og er ikke videre vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes.
TG settes ikke
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.
Malte dører. Funksjon ok Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Plater i taket. Våtromplater på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Våtromsplater på vegger. Smøremembran under fliser. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon (ferdigattest) som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på baderom. Funksjon ok.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Normalt skal boliger bygget etter TEK10 og 17 uten vannbåren varme har installert vedfyring eller lagt opp for enkel montering og tilgang for å kunne ettermontere vedfyring. Eksempelvis klargjort pipe i boligen. Det er ingen pipe i denne boligen.
For å tilfredsstille krav vil det normalt være nødvendig å enten installere vedfyring i boligen eller klargjøre pipe for enkel mulighet til tilkobling av vedovn på senere tid.
For boligbygning gjelder kravet til energiforsyning ikke dersom netto varmebehov beregnes til mindre enn 15 000 kWh/år eller kravet fører til merkostnader over boligbygningens livsløp.
Forhold bør sjekkes nærmere for avklaring om tiltak er nødvendig eller om boligen er unntatt.

Bereder er plassert på baderom og er fra 2017. Ingen tegn til svikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Snødekt ved befaringen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Loftetasje er innredet som loftstue/soverom

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

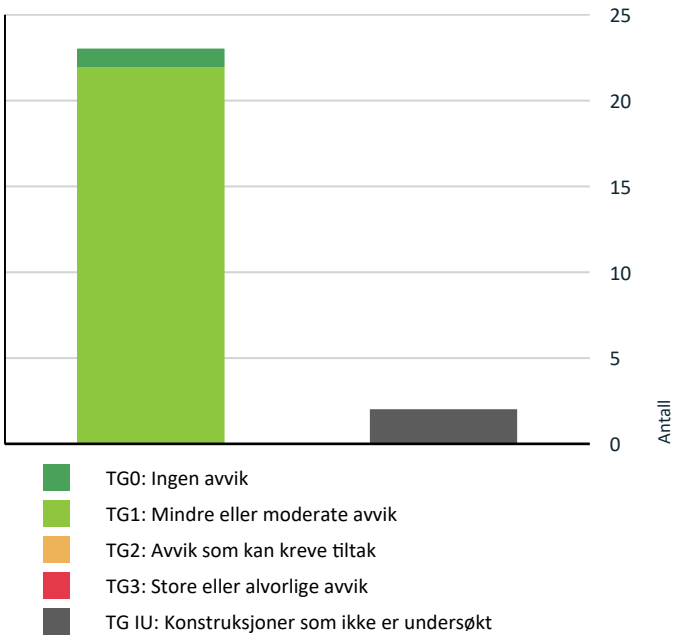
Enebolig

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

Overbygd parkering er ombygd til garasje. Det er montert garasjeport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Anvendelse

Standard
Gjennomgående god standard på boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging/innredning	Innredet lofttetasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og underliggende asfaltplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Delvis snødekt ved befaringen. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.



TG 1 Nedløp og beslag

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Museband registrert ved stikkontroll. Vanlig vedlikehold må forventes.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Hovedsakelig lukket konstruksjon. Stikkontroll utført via knekott. Ingen synlig tegn til svikt registrert.
Undertak av sutakplater.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue i 2 etg og på bakkenivå bakside av huset. Trekonstruksjoner. Utbedring utført på tekking av garasje av utbygger (se kommentar i egenerklæring)
Vanlig vedlikehold må påregnes. Overflater var ellers snødekt ved befaringen og er ikke videre vurdert.



Snødekte flater



Snødekte flater



Ingen synlige lekkasjer på underside av terrasse



Skjold/fuktmerke i hjørne var tørt ved befaring og fremstod som "gammelt"

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes.
TG settes ikke

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.



TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Plater i taket. Våtromplater på vegger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.



Overflatemugg i dusjsone. Vaskes bort eller refuges

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

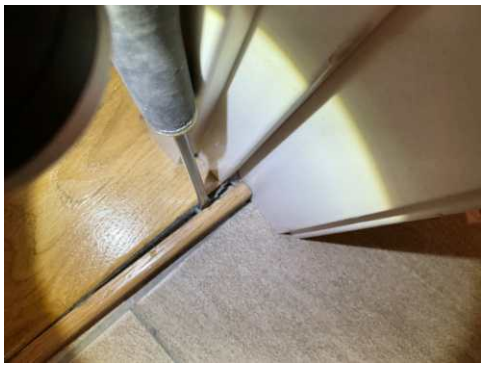
Våtromsplater på vegger. Smøremembran under fliser. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon (ferdigattest) som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.

Tilstandsrapport





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Synlig tegn til oppbrett på membran ved dørterskel

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

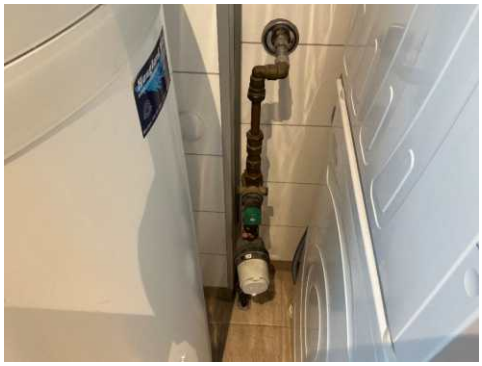
TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på baderom. Funksjon ok.



Fordelerskap

Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på baderom

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

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



Ingen varsler på display ved befaringen

TG IU Varmesentral

Normalt skal boliger bygget etter TEK10 og 17 uten vannbåren varme har installert vedfyring eller lagt opp for enkel montering og tilgang for å kunne ettermontere vedfyring. Eksempelvis klargjort pipe i boligen. Det er ingen pipe i denne boligen.
For å tilfredsstille krav vil det normalt være nødvendig å enten installere vedfyring i boligen eller klargjøre pipe for enkel mulighet til tilkobling av vedovn på senere tid.
For boligbygning gjelder kravet til energiforsyning ikke dersom netto varmebehov beregnes til mindre enn 15 000 kWh/år eller kravet fører til merkostnader over boligbygningens livsløp.
Forhold bør sjekkes nærmere for avklaring om tiltak er nødvendig eller om boligen er unntatt.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på baderom og er fra 2017. Ingen tegn til svikt.



Datostemplet 2017

Elektrisk anlegg

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon foreligger i sikringsskapet

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG IU Terrengforhold

Snødekt ved befaringen

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Loftetasje er innredet som loftstue/soverom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.

Rømning avviker fra normale krav. Normalt skal det være maks 5 m til bakkeplan for at rømning fra vindu uten tiltak som brannstige er påkrevd. Her er det ca 6 m.
Det er også underliggende vindu som gjør at brannskjerming ikke er iht krav ved plassering av stige ved vindu.

Konsekvens/tiltak

For nærmere avklaring av rømningsforhold må dette sjekkes nærmere av kommune og/eller fagkyndig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

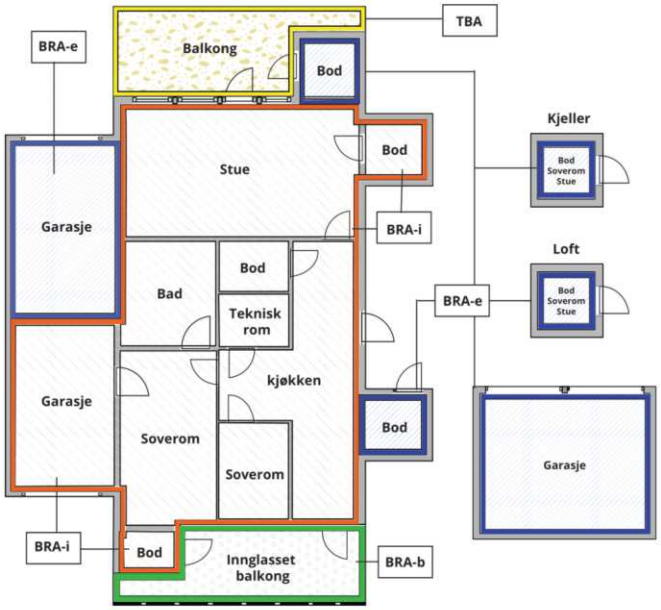
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	15			15	
2 Etasje	54			54	21
1 Etasje	48	20		68	55
SUM	**117**	**20**			**76**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Loftstue		
2 Etasje	Soverom, stue/kjøkken		
1 Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod, garasje	

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal. Snødekt ved befaringen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Overbygd parkering er ombygd til garasje. Det er montert garasjeport.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Heidi Søfteland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	429	126		0	237.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leireheia 35

Hjemmelshaver
Søfteland Heidi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260032

Selger 1 navn
Heidi Søfteland

Gateadresse
Leireheia 35

Poststed	Postnr
SØGNE	4641

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6540613

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260032

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget feil ved tetting av terrassen over garasjen hos naboen. Derfor rettet leverandør opp i dette på alle tre boligene i rekken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort carport om til garasje. Satt inn garasjeport. Utført av faglært - Port Sør. Platting bak huset er bygget av ufaglært.

Arbeid utført av: Port Sør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet loft etter innflytting av faglærte.

Document reference: 131260032

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble innredet i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260032

Tilleggskommentar

Innredning av loft ble utført av Byggmester Vidar Reger AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Søfteland	303f0477e8377dc260fbae5a0a3b4cb3aaaeba07	12.02.2026 20:21:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260032

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

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Leireheia 35

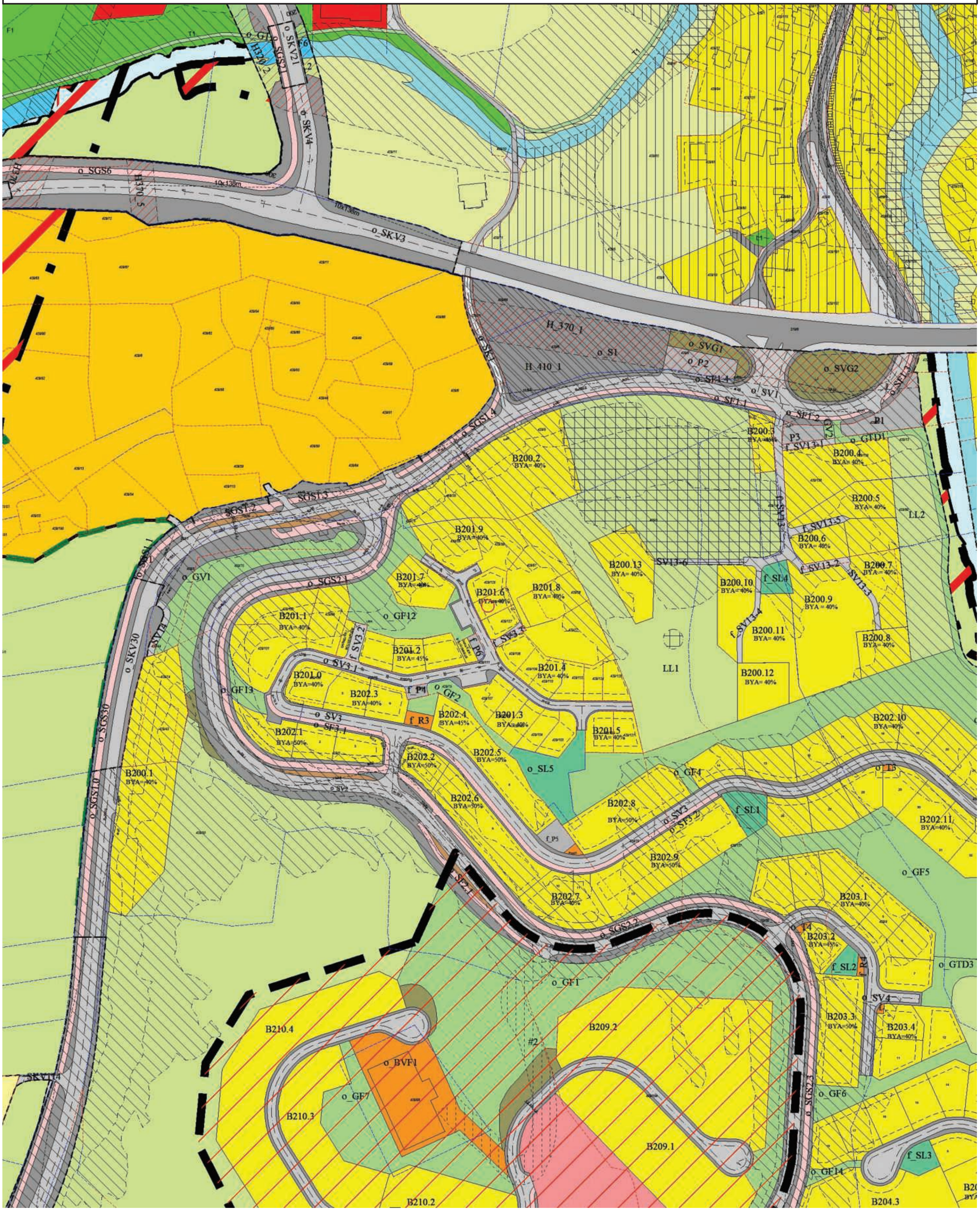
Dato: 26.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER
Forslag 2
OMRÅDEREGULERING

LEIREHEIA BOLIGOMRÅDE

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har Søgne kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser
i møte 22.03.2018 som sak 30/18.

Astrid Margrethe Hilde
ordfører

Dato: 21.11.16 Revidert 22.03.18/ mindre endring 25.03.2019 (vedtak 30.9.19)

Behandling	*Dato*	*sak*
Melding om planarbeid	28.01.13/28.11.13	
Behandlet første gang i plan- og miljøutvalget	01.03.17	24/17
Utlagt til offentlig ettersyn		
Behandlet andre gang i plan- og miljøutvalget	28.2.18	48/18
Behandlet i Søgne kommunestyre	22.3.18	30/18

§ 1 HENSIKT MED OMRÅDEREGULERINGEN/REGULERINGSFORMÅL

1.1 Hensikt

Hensikten med områdereguleringen er å tilrettelegge for at arealene innenfor planen kan disponeres til boligformål med tilhørende anlegg. Planen skal dessuten sikre at viktige tur- og rekreasjonsområder kan opprettholdes og videreutvikles.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse og anlegg	*B*
Barnehage	*BBH*
Vannmagasin	*BVF*
Renovasjonsanlegg/trafo/post	*R, T, Post*
Lekeplass	*SL, KL*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

Samferdselsanlegg	*S*
Kjørevei	*SV*
Fortau	*SF*
Gang- sykkelvei	*SGS*
Annen veigrunn – tekniske anlegg	*-*
Annen veigrunn – grøntareal	*SVG*
Kollektivholdeplass	*-*
Parkeringsplasser	*P*
Kombinerte formål – gang-/sykkelvei og kjøreatkomst	*SK*

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Turdrag/turvei	*GTD*
Friområder/vegetasjonsskjerm	*GF/GV*

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

Landbruksformål	*LL*

1.3 Sikringssoner

Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

Frisikt	*H140*
Støysone – rød sone hht. T-1442	*H210*
Støysone – gul sone hht. T-1442	*H220*
Bestemmelsesområde	*#1*
Faresoner	
Ras- og skredfare	*H310*
Høyspenningsanlegg	*H370*
Infrastruktursoner	
Båndlegging - infrastruktur	*H410*
Båndleggingssone	
Båndlegging etter lov om kulturminner	*H730*

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Utbedring av Leireveien

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse innenfor områdene B202.1 - B204.4, skal Leireveien (fv. 204) med tilhørende anlegg, fortau og gang-/sykkelvei være etablert som vist på plankartet fra regulert avkjørsel til gnr/bnr 29/34 til kryss med eksisterende E39.

b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse innenfor områdene B205.1 – B211.2, skal Leireveien (fv.204) utbedres til standardklasse U-Hø2 - *øvrige hovedveger* (håndbok N100) - fra Uffortjønnbekken til kryss med eksisterende E39.

2.2 Kryss E39

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting innenfor planområdet, skal nytt kryss med eksisterende E39 og tilhørende veianlegg være etablert.

2.3 Tursti langs Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 150 nye boenheter innenfor planområdet, skal tursti langs Lundeelva være etablert fra Leireveien i nord til regulert bru over Lundeelva i syd, som vist i områderegulering for *Ausviga* (plan id 201209).

2.4 Bru over Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 250 nye boenheter innenfor planområdet, skal bru over Lundeelva være etablert som vist i områderegulering for *Ausviga* (plan id 201209).

2.5 Samlevei / gang- og sykkelvei

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter skal samlevei med tilhørende gang-/sykkelvei være etablert fram til kryss med atkomstveien til det angjeldende byggeområdet.

b) Før områdene B208 eller B211 kan bygges ut, skal samleveien med tilhørende gang-/sykkelvei være etablert fram til plangrensen i syd.

2.6 Kvartalslekeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse for flere enn 50 boenheter innenfor områdene B202.1 – B204.4, skal minimum 4,0 daa av kvartalslekeplass o_KL4 og gang-/sykkelvei fram til lekeplassen være etablert.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for flere enn 250 boenheter innenfor områdene B202.1 – B211.2, skal hele kvartalslekeplass o_KL4 være etablert.

2.7 Sandlekeplasser

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innenfor områdene B202.1 – B202.12, skal sandlekeplass f_SL1 være etablert.

b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innenfor områdene B203.1 – B203.4, skal sandlekeplass f_SL2 være etablert.

c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innenfor områdene B204.1 – B204.4, skal sandlekeplass f_SL3 være etablert.

d) Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innenfor områdene B200.4 – B200.12, skal sandlekeplass f_SL4 være etablert.

2.8 Nærmiljøanlegg

Før det gis igangsettingstillatelse til flere enn 300 nye boenheter innenfor plangrensen til kommunedelplan for *Kjellandsheia* (planid 20110616-1), skal nærmiljøanlegg/park o_NM301 i områderegulering for *Kjellandsheia syd* (planid 201219) være etablert.

2.9 Parkeringsplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boenheter innenfor områdene B202.5, B202.6, B202.8, B202.9, skal parkeringsplass f_P5 være etablert.

2.10 Renovasjonsanlegg/trafo/post

a) Før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor områdene B202.1 - B202.12 må område for felles renovasjonsinnsamling f_R3 være etablert.

b) Før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor områdene B203.1 - B203.4 må område for felles renovasjonsinnsamling f_R4 være etablert.

c) Før det kan gis brukstillatelse til boenheter innenfor områdene B204.1 - B204.4 må område for felles renovasjonsinnsamling f_R5 være etablert.

d) Områder for trafo og felles postutlevering etableres i takt med utbyggingen.

e) Områder for trafo, post og kommunaltekniske anlegg (Ps) etableres etter behov og i takt med utbyggingen.

2.11 Tomteopparbeidelse

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor område B202.10, skal tomtene være grovplanert med en sammenhengende fylling og evt. forstøtningsmurer langs grensen mot nord.

2.12 Støyavskjerming

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor områder avsatt med hensynssoner H210 og H220, må nødvendig støyavskjerming være etablert.

2.13 Turdrag

Sti gjennom område o_GTD3 mellom område B202 og turstien langs Lundeelva må være ferdig opparbeidet før første bolig i område B202.11 tas i bruk.

Sti gjennom område o_GTD3 mellom område B203 og turstien langs Lundeelva må være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B203.3 og 203.4 tas i bruk.

Sti gjennom område o_GTD4 må være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene B207 – B211 tas i bruk.

2.14 Omlegging av bekk/nedbørsfelt og overvannshåndtering

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor områdene B202.1 - B204.4 skal eksisterende bekkeløp som går i nord/sørlig retning gjennom planområdet være omlagt i et nytt overvannssystem.

2.15 Midlertidig kjøreatkomst til høydebassenget – bestemmelsesområde #2

Midlertidig kjøreatkomst fra samleveien skal stenges for kjøring og kryss med samleveien fjernes før ny bebyggelse i områdene B209 og B210 kan tas i bruk.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om detaljregulering

Innenfor områdene B205.1 – B211.2 og BBH1 er det krav om godkjent detaljregulering før tiltak kan iverksettes. Anleggsveier, midlertidige deponier og uttak av masser kan gjennomføres uten detaljregulering.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger og anlegg

a) Grønnstrukturplan skal legges til grunn ved prosjektering og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

b) Samleveier, atkomstveier, fellesveier, gang-/sykkelveier, fortau og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

c) Ved etablering av skjæringer høyere enn 3,0 meter mot tilgjengelige felles- og friområder, skal toppen av skjæringen sikres mot fallulykker. Alternativt kan skjæringene etableres i sprang med høyde maks 3,0 meter.

d) Ved detaljregulering skal det sikres stier og gangforbindelser innenfor og mellom delområdene.

e) Ved utarbeidelse av detaljreguleringer for områdene B205 – B211 skal landskaps-virkninger visualiseres.

f) Støyavskjermingstiltak tillates etablert utenfor de angitte byggegrenser mot offentlig vei. Tiltakene må ikke komme i konflikt med regulerte siktsoner eller sikttrekanter i avkjørsler.

3.3 Krav til teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Nedgravde kabler og vann- og avløpsledninger kan anlegges gjennom områder for bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur.

3.4 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområder, grønnstruktur, turdrag, kvartalslekeplass og barnehage, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengopparbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier og stier/tråkk.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

3.5 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages automatisk fredede kulturminner, må terrengarbeid straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

3.6 Omlegging av bekk/nedbørfelt og overvannshåndtering

Eksisterende bekk og nedbørfelt tillates omlagt i nye løp til Lundelva. Det skal utarbeides tekniske planer for hele overvannsystemet samlet. Overvannsystemet skal dimensjoneres for 200-årshendelse med klimapåslag helt fram til resipient.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelse og anlegg B200.1 – B200.13 (områder uten krav om detaljregulering)

a) Hver tomt innenfor områdene B200.1 – B200.13 kan bebygges med 1 frittliggende enebolig og inn til 1 utleie-/sekundærleilighet med BRA t.o.m. 60 m², og tilhørende garasjer og uthus.

Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. Tillatt utnyttelse skal beregnes for hver tomt. Nødvendig parkering skal medregnes i tillatt utnyttelse med 18 m² pr. plass.

b) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 23 - 40 grader. For bolighus skal mønehøyden ikke overstige 9,0 meter.

c) Garasjer skal ikke ha bebygd areal større enn 50 m². Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Takvinkel og formspråk skal tilpasses boligen.

d) Uthus skal ikke ha bebygd areal større enn 15 m². Mønehøyden skal ikke overstige 3,0 meter. Takvinkel og formspråk skal tilpasses boligen.

e) Parkeringsdekningen skal minst tilfredsstille følgende krav:

- For boenheter med over 60 m² BRA skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, med minst 1 plass i garasje eller carport.
- For boenheter med BRA t.o.m. 60 m² skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Parkeringsplasser skal ha minimum 2,5 meter bredde/åpning og minimum 5,0 meter lengde Garasje og parkeringsplasser skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.
- Parkering skal etableres innenfor egen tomt.

f) Det skal avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor egen tomt.

4.2 Bebyggelse og anlegg B201.0 – B201.9 (områder uten krav om detaljregulering)

a) Hver tomt innenfor områdene B201.0 – B201.1 og B201.7 – B201.9 kan bebygges med 1 frittliggende enebolig og inn til 1 utleie-/sekundærleilighet med BRA t.o.m. 60 m², og tilhørende garasjer og uthus.

b) Område B201.2 kan bebygges med 2- og 4-mannsboliger med til sammen inntil 10 boenheter.

c) Områdene B201.3 – B201.6 skal bebygges med sammenhengende eneboliger (i kjede eller rekke), med 1 boenhet på hver tomt.

d) Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. Tillatt utnyttelse skal beregnes for hver tomt. Nødvendig parkering skal medregnes i tillatt utnyttelse med 18 m² pr. plass.

e) Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak kan ha takvinkel mellom 23 - 40 grader. For boliger med saltak skal mønehøyden ikke overstige 9,0 meter. For boliger med flatt tak eller pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 8,0 meter.

f) Garasjer skal ikke ha bebygd areal større enn 50 m². Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Takvinkel og formspråk skal tilpasses boligen

g) Uthus skal ikke ha bebygd areal større enn 15 m². Mønehøyden skal ikke overstige 3,0 meter. Takvinkel og formspråk skal tilpasses boligen.

h) Parkeringsdekningen skal minst tilfredsstille følgende krav:

- For boenheter med over 60 m² BRA skal det avsettes minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet, med minst 1 plass i garasje eller carport.
- For boenheter med BRA under 60 m² skal det avsettes minst 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Parkeringsplasser skal ha minimum 2,5 meter bredde/åpning og minimum 5,0 meter lengde Garasje og parkeringsplasser skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

- Parkering for eneboliger og tilhørende utleie-/sekundærleilighet skal etableres innenfor egen tomt. For 2- og 4-mannsboliger og sammenbygde eneboliger, kan parkering etableres i nærliggende fellesanlegg.

i) Det skal avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor egen tomt.

4.3 Bebyggelse og anlegg B202.1 – B204.3 (områder uten krav om detaljregulering)

4.3.1 Krav til søknad

For områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, skal bygninger i samme rekke/kjede byggemeldes samtidig.

4.3.2 Byggegrenser

Garasje som plasseres parallelt med samle- eller atkomstvei tillates oppført 2,0 meter fra tomtegrense mot vei. For garasje som plasseres skrått eller vinkelrett på samle- eller atkomstvei, skal avstanden til tomtegrense mot vei være minst 5,0 meter. Bestemmelsen går foran plankartet ved motstrid.

4.3.3 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger og rekke-/kjedeboliger skal tillatt utnyttelse beregnes for hver tomt. For områder avsatt til 2- og 4-mannsboliger skal tillatt utnyttelse beregnes av hele området. Nødvendig parkering skal medregnes med 18 m² pr. plass.

4.3.4 Avkjørsel

Det tillates ikke direkteavkjørsler fra samlevei o_SV2.

Der avkjørsel ikke er vist på plankartet fastsettes plassering og utforming av kommunen ved behandling av søknad om byggetillatelse.

4.3.5 Parkering

Parkeringsdekningen skal minst tilfredsstille følgende krav:

a) For boenheter med over 60 m² BRA skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, med 1 plass i garasje eller carport.

For boenheter med BRA t.o.m. 60 m² skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet.

b) Parkeringsplasser skal ha minimum 2,5 meter bredde/åpning og minimum 5,0 meter lengde. Garasje og parkeringsplasser skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

c) For eneboliger og tilhørende utleie-/sekundærleiligheter skal parkering løses innenfor egen tomt. For konsentrert bebyggelse kan parkering løses i fellesanlegg.

4.3.6 Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor egen tomt eller på fellesareal (ved seksjonering).

4.3.7 Bebyggelse

a) Følgende områdene skal bygges ut med frittliggende eneboliger med inn til det antall som er angitt i tabellen:

Områder	*Antall*

B202.1 – B202.4, B202.7, B202.10 – B202.12	33
B203.1 – B203.2, B203.4	11
B204. – B204.2	18
Sum	62

Hver tomt kan bebygges med 1 enebolig og inn til 1 utleie-/sekundærleilighet med BRA t.o.m. 60 m².

b) Følgende områder skal bygges ut med eneboliger i kjede/rekke med inntil det antall boenheter som angitt i tabellen:

Områder	*Antall*
B202.5, B202.6, B202.8, B202.9	23
B203.3	5
Sum	28

c) Følgende områder skal bygges ut med 2- eller 4-mannsboliger med inntil det antall boenheter som angitt i tabellen:

Områder	*Antall*
B204.3	12
Sum	12

d) Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak kan ha takvinkel mellom 23 - 40 grader. For boliger med saltak skal mønehøyden ikke overstige 9,0 meter. For boliger med flatt tak eller pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 8,0 meter.

f) Garasjer skal ikke ha bebygd areal større enn 50 m². Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Takvinkel og formspråk skal tilpasses boligen.

g) Uthus skal ikke ha bebygd areal større enn 15 m². Mønehøyden skal ikke overstige 3,0 meter. Takvinkel og formspråk skal tilpasses boligen.

h) I tabellene under er oppgitt boligtype, antall boenheter, maks tillatte høyder (i koteverdi) og utnyttelsesgrad for hver tomt. Kolonnen for maks gesims gjelder for bebyggelse med flate tak eller pulttak.

Tabell for område B202: Boligtyper/antall boenheter/maks høyder/utnyttelsesgrad

Tomt nr.	*Type bebyggelse*	*Antall boenh.*	*Maks laveste gulvhøyde*	*Maks møne saltak*	*Maks gesims flatt tak*	*Utnyttelses-grad i BYA*
1	Enebolig	1	31,6	40,6	39,6	50 %
2	Enebolig	1	32,4	41,4	40,6	50 %
3	Enebolig	1	33,1	42,1	41,1	50 %
4	Enebolig	1	34,0	43,0	32,0	40 %
5	Enebolig	1	32,1	41,1	40,1	40 %
6	Enebolig	1	32,9	41,9	40,9	40 %
7	Enebolig	1	33,8	42,8	41,8	45 %
8	Rekke/kjede	5	34,0 – 34,8	43,0 – 43,8	42,0 – 42,8	50 %
9	Rekke/kjede	6	34,3 – 35,5	43,3 – 44,5	42,3 – 33,5	50 %
10	Enebolig	1	35,7	34,7	43,7	40 %
11	Enebolig	1	35,8	34,8	43,8	40 %
12	Rekke/kjede	5	35,3 – 31,9	44,3 – 40,9	33,3 – 39,9	50 %

13	Rekke/kjede	7	35,7 – 31,8	44,7 – 40,8	33,7 – 39,8	50 %
14	Enebolig	1	31,0	40,0	39,0	40 %
15	Enebolig	1	30,8	39,8	38,8	40 %
16	Enebolig	1	30,5	39,5	38,5	40 %
17	Enebolig	1	30,1	39,1	38,1	40 %
18	Enebolig	1	29,7	38,7	37,7	40 %
19	Enebolig	1	29,2	38,2	37,2	40 %
20	Enebolig	1	28,7	37,7	36,7	40 %
21	Enebolig	1	28,2	37,2	36,2	40 %
22	Enebolig	1	27,8	36,8	35,8	40 %
23	Enebolig	1	27,2	36,2	35,2	40 %
24	Enebolig	1	26,5	35,5	34,5	40 %
25	Enebolig	1	25,9	34,9	33,9	40 %
26	Enebolig	1	31,0	40,0	39,0	40 %
27	Enebolig	1	30,7	39,7	38,7	40 %
28	Enebolig	1	30,4	39,4	38,4	40 %
29	Enebolig	1	29,4	38,4	37,4	40 %
30	Enebolig	1	28,6	37,6	36,6	40 %
31	Enebolig	1	28,2	37,2	36,2	40 %
32	Enebolig	1	27,9	36,9	35,9	40 %
33	Enebolig	1	27,4	36,4	35,4	40 %
34	Enebolig	1	26,8	35,8	34,8	40 %
35	Enebolig	1	27,2	36,2	35,2	40 %
36	Enebolig	1	26,2	35,2	34,2	40 %
Sum boenheter		55				

Tabell for område B203: Boligtyper/antall boenheter/maks høyder/utnyttelsesgrad

Tomt nr.	*Type bebyggelse*	*Antall boenh.*	*Maks laveste gulvhøyde*	*Maks møne saltak*	*Maks gesims flatt tak*	*Utnyttelses-grad i BYA*
1	Enebolig	1	48,5	57,5	56,5	40 %
2	Enebolig	1	49,0	58,0	57,0	40 %
3	Enebolig	1	49,5	58,5	57,5	40 %
4	Enebolig	1	50,6	59,6	58,6	40 %
5	Enebolig	1	51,1	60,1	59,1	40 %
6	Enebolig	1	52,1	61,1	60,1	40 %
7	Enebolig	1	53,3	62,3	61,3	40 %
8	Enebolig	1	50,0	59,0	58,0	45 %
9	Rekke/kjede	5	52,6 – 56,1	61,6 – 65,1	60,6 – 64,1	50 %
10	Enebolig	1	54,3	63,3	62,3	40 %
11	Enebolig	1	55,7	64,7	63,7	40 %
12	Enebolig	1	55,3	64,3	63,3	40 %
Sum boenheter		16				

Tabell for område B204: Boligtyper/antall boenheter/maks høyder/utnyttelsesgrad

Tomt nr.	*Type bebyggelse*	*Antall boenh .*	*Topp laveste gulvhøyde*	*Maksimal mønehøyde saltak*	*Maksimal gesimshøyde flatt tak*	*Utnyttelses-grad i BYA*
1	Enebolig	1	61,0	70,0	69,0	40 %
2	Enebolig	1	62,8	71,8	70,8	40 %
3	Enebolig	1	64,9	73,9	72,9	40 %
4	Enebolig	1	65,0	74,0	73,0	40 %
5	Enebolig	1	65,2	74,2	73,2	40 %
6	Enebolig	1	60,5	69,5	68,5	40 %

7	Enebolig	1	62,1	71,1	70,1	40 %
8	Enebolig	1	63,5	72,5	71,5	40 %
9	Enebolig	1	64,0	73,0	72,0	40 %
10	Enebolig	1	64,9	73,9	72,9	40 %
11	Enebolig	1	65,2	74,2	73,2	40 %
12	Enebolig	1	65,3	74,3	73,3	40 %
13	Enebolig	1	64,6	73,6	72,6	40 %
14	Enebolig	1	64,4	73,4	72,4	40 %
15	Enebolig	1	63,6	72,6	71,6	40 %
16	Enebolig	1	62,6	71,6	70,6	40 %
17	Enebolig	1	61,7	70,7	69,7	40 %
18	Enebolig	1	61,5	70,5	69,5	40 %
19	4-m. boliger	12	61,4 – 62,2	70,4 – 71,2	69,4 – 70,2	40 %
Sum boenheter		30				

For bebyggelse i rekke-/kjede skal høydene avtrappes i samsvar med stigningen på tilliggende atkomstvei.

4.4 Lekeplasser f_SL1 – f_SL4

a) Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser.

b) f_L1 er felles for boligene i områdene B2021 – B202.12.

c) f_L2 er felles for boligene i områdene B203.1 – B203.4.

d) f_L3 er felles for boligene i områdene B204.1 – B204.2.

e) f_L4 er felles for boligene i områdene B200.3 – B200.12.

4.5 Andre typer bebyggelse og anlegg Post1 – Post5

Innenfor områdene tillates oppført felles poststativ.

4.6 Energianlegg o_T3 – o_T5

Innenfor områdene tillates etablert transformator-/nettstasjon. Utnyttelsesgrad er lik 100 % BYA. Maks gesims- eller mønehøyde er 3,0 meter.

4.7 Renovasjonsanlegg f_R1 – f_R3

a) Innenfor området tillates etablert felles renovasjonsordning boenheter. Utnyttelsesgrad er lik 100 % BYA. Maks gesims/mønehøyde er lik 0.

b) Område f_R1 er felles for boligene i områdene B202.1 – B202.12.

c) Område f_R2 er felles for boligene i områdene B203.4 – B203.4.

d) Område f_R3 er felles for boligene i områdene B204.1 – b204.4

4.8 Bebyggelse og anlegg B205 - B211 (områder med krav om detaljregulering)

4.8.1 Type boligbebyggelse og antall

Områdene nyttes til for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Boligtype, antall boenheter, tillatt utnyttelse, utforming og plassering av lekeplasser og andre fellesområder fastsettes ved detaljregulering. Tabellen under viser tillatt maks antall boliger innenfor hvert delområde:

Områder	*Antall*
B205	10
B206	15
B207	60
B208	100
B209	40
B210	45
B211	5
Sum B205 – B2011	275

4.8.2 Annet

Sandlekeplasser, områder for trafo og renovasjon, stiforbindelse/grøntkorridorer, evt. felles parkeringsplasser mv. innarbeides i detaljreguleringene.

4.9 Barnehage BBH1

Området skal nyttes til privat eller offentlig barnehagevirksomhet. Tillatt utnyttelse, utforming og plassering av bebyggelse, tomteopparbeidelse mv. fastsettes ved detaljregulering.

4.10 Vannforsyningsanlegg o_BVF1

Taket over høydebassenget kan tilrettelegges for bruk i tilknytning til rekreasjon og uteopphold.

4.11 Lekeplass o_KL4

a) Området skal opparbeides som kvartalslekeplass til anlegg for lek, sport og fritidsaktiviteter.

b) Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor området skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Planen skal vise planeringshøyder, dekker, utstyr, beplantning mv.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg o_S1

Området benyttes som offentlig samferdselsanlegg.

5.2 Kjøreveier o_SV1 – o_SV11, f_SV3, f_SV13, a_13-3, a_13-6, a_SV14

a) o_SV1 er offentlig fylkesvei.

b) o_SV2 er kommunal samlevei.

c) o_SV3 – SV11 er kommunale atkomstveier.

d) Veianlegg med eierkode f_ er private fellesveier for følgende områder iht. tabellen under:

Vei	*Felles for boliger i områder:*
f_SV3.2	B201.2
f_SV3.3	B201.8
f_SV13	B200.3 – B200.13
f_SV3-1	B200.4, a_P3
f_SV13-2	B200.7 - B200.8
f_SV13-4	B200.10 –B200.12
F_SV13-5	B200.5 – B200.6

e) Vei a_SV13-3 er privat atkomst til boligtomt B200.8. Vei a_SV13-6 er privat atkomst til boligtomt B200.13. Vei a_SV14 er privat atkomst til boligeiendommen gnr. 29/bnr. 43, 74.

5.3 Gang og sykkelveier o_SGS1 – o_SGS2

a) o_SGS1 _ o_SGS2 er offentlige gang- og sykkelveier.

5.4 Fortau o_SF1, o_SF2, o_SF3.1 - o_SF3.2, o_SF6, o_FS8, o_SF9

o_SF1 – o_SF2, o_SF6 og o_SF9 er offentlige fortau.

5.5 Annen veigrunn – tekniske anlegg/grøntareal

Annen veigrunn – tekniske anlegg/grøntareal er offentlig arealer som prosjekteres og anlegges til grøfter, sidearealer, snøopplag, siktsoner mv.

5.6 Parkeringsplasser o_P2, f_P4 – f_P6, a_P1 – a_P3

a) Parkeringsplass o_P2 skal nyttes av allmennheten og brukere av turstien langs Lundeelva.

b) Parkeringsplasser f_P4 – f_P6 er felles for følgende områder iht. tabellen under:

Parkeringsplass	*Felles for boliger i områder:*
f_P4	B201.2
f_P5	B202_5, B202.6, B202.8, B202.9
f_P6	B201.2

c) Parkeringsplasser a_P1 – a_P3 er private.

5.7 Kombinerte formål – gang-/sykkelvei og kjørevei o_SK1

Område o_SK1 er kombinert gang- og sykkelvei og kjørevei. Det tillates kun kjøring til boligen på eiendommen gnr. 29 bnr.11.

5.9 Kollektivholdeplass

Innenfor områdene tillates opparbeidet bussholdeplasser med venteskur. Områdene er offentlig.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag o_GTD1 – o_GTD2

a) Innenfor områdene skal det anlegges tursti iht. grønnstrukturplan.

b) Før det kan gis igangsettingstillatelse for anlegget skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Utomhusplanen må vise nødvendige sikringstiltak gjennom område med hensynssone H310.

c) Turdrag o_GTD3 og GTD4 skal nyttes til evt. uttransportering av ved og trevirke fra GDT1.

6.2 Turdrag o_GTD3 – o_GTD4

a) Innenfor områdene skal det anlegges stier og tråkk fra boligområdet ned til tursti o_GTD1 – 2. Stien tilpasses terreng evt. med terrengtrapper. Stigningen skal ikke overstige 1:6 der det er mulig.

6.3 Friområder o_GF1 – o_GF14/vegetasjonsskjerm a_GV1 – a_GV2

a) Innenfor områdene o_GF1 – o_GF11 tillates tilretteleggelse og opparbeidelse for opphold og lek i forbindelse med områdets bruk som tur- og friområde, herunder etablering av turveier, beplantning og plassering av innretninger eller anlegg som tjener formålet (benker, bord, søppelkasser, toaletter m.m.).

Områdene kan fylles opp med vegetasjonsmasser for å tilpasse terrenget til tilliggende byggeområder og for å gi økt tilgjengelighet og bruksverdi.

b) Godkjent utomhusplan skal legges til grunn for opparbeidelse av områdene.

c) Områdene o_GV1 – a_GV2 nyttes til vegestasjonsskjerm/beplantning.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Områder for landbruksformål LL1 – LL5

Område LL1 nyttes til jordbruk. Områdene LL2 – LL5 nyttes til skogsdrift.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt H140

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere konstruksjoner og anlegg eller oppfylle eller beplante slik at fri sikt over 0,5 meter over veiplanum hindres.

8.2 Støy – H210/H220

Innenfor områder avsatt med hensynssoner H210 og H220 skal det foretas nøyaktige støyberegninger ved gjennomføring, og nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i søknad om byggetillatelse.

8.3 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde er det ikke tillatt å gjøre inngrep uten særskilt tillatelse fra kulturvernmyndighetene.

8.4 Bestemmelsesområde #2

I område etableres midlertidig kjøreatkomst til høydebassenget. Når ny atkomst er etablert via område B209 – B210 skal kryss med samleveien stenges/saneres og traséen omdisponeres til turvei, som tilpasses nytt veianlegg i område B210.

8.5 Faresone – rasfare H310

Det er ikke tillatt å grave, sprenge, fylle eller utføre tiltak i området uten at konsekvensene i forhold til rasfare er dokumentert.

8.6 Faresone - høyspenningsanlegg H370

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner innenfor faresonen uten særskilt godkjenning av ledningseier.

8.7 Båndlegging – infrastruktur H410_1

I området kan det ikke iverksettes tiltak som vil være til hinder eller vanskeliggjøre senere etablering av veianlegg.

8.8 Båndlegging – infrastruktur H410_2

I området er det ikke tillatt å grave, fylle eller etablere tiltak som kan stenge eller hindre overvannsavrenning (flomvei) gjennom opparbeidet terreng/areal.

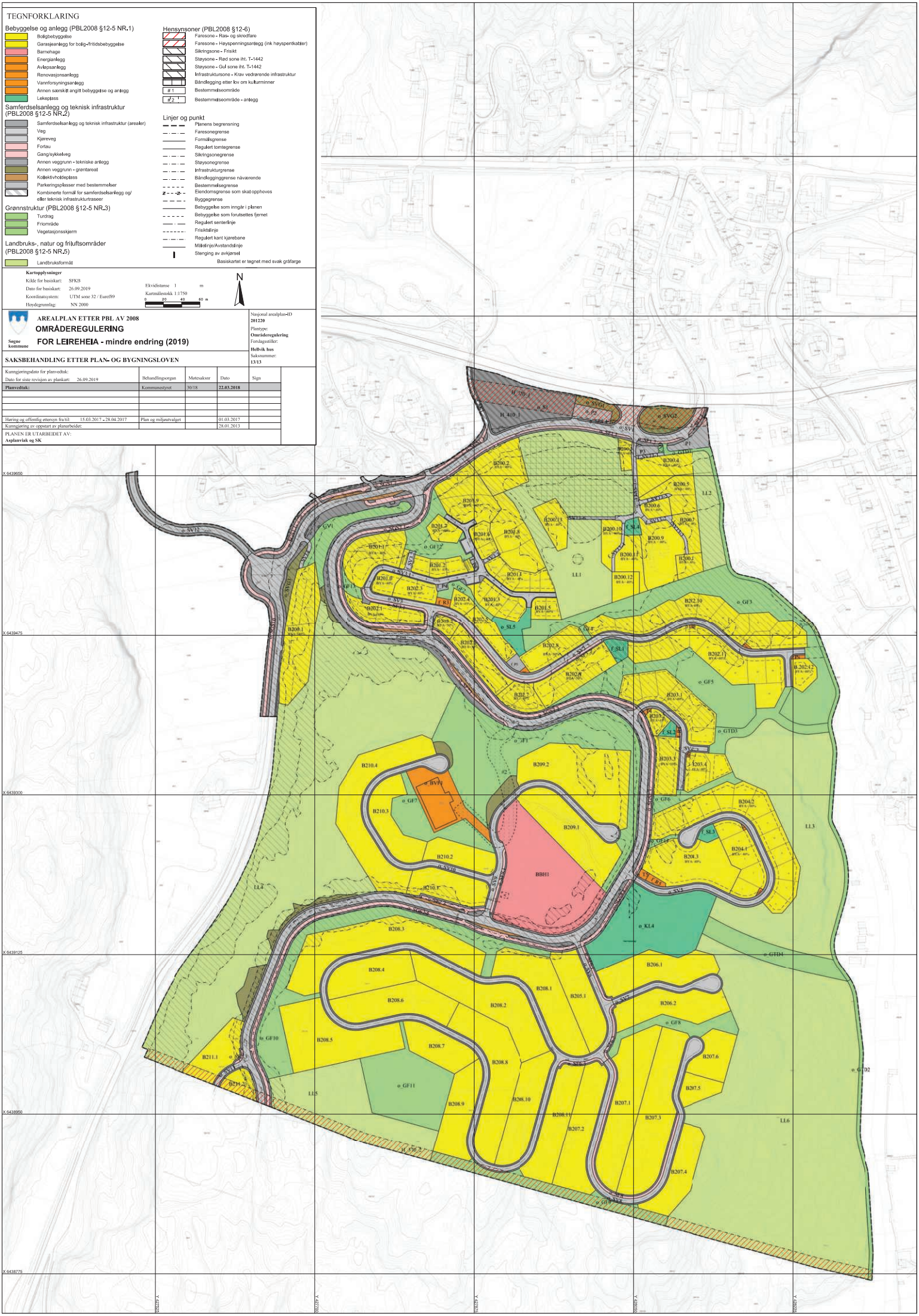
8.9 Båndlegging –infrastruktur H410_3

I området kan det anlegges borehull for framføring av avløp i dykk-/pumpeledning under Lundelva til kommunalt nett i Eikeveien

8.10 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor området er det ikke tillatt å utføre inngrep som graving, sprenging eller fylling eller andre arbeider som kan medføre skade på de automatisk fredete kulturminnene.

****

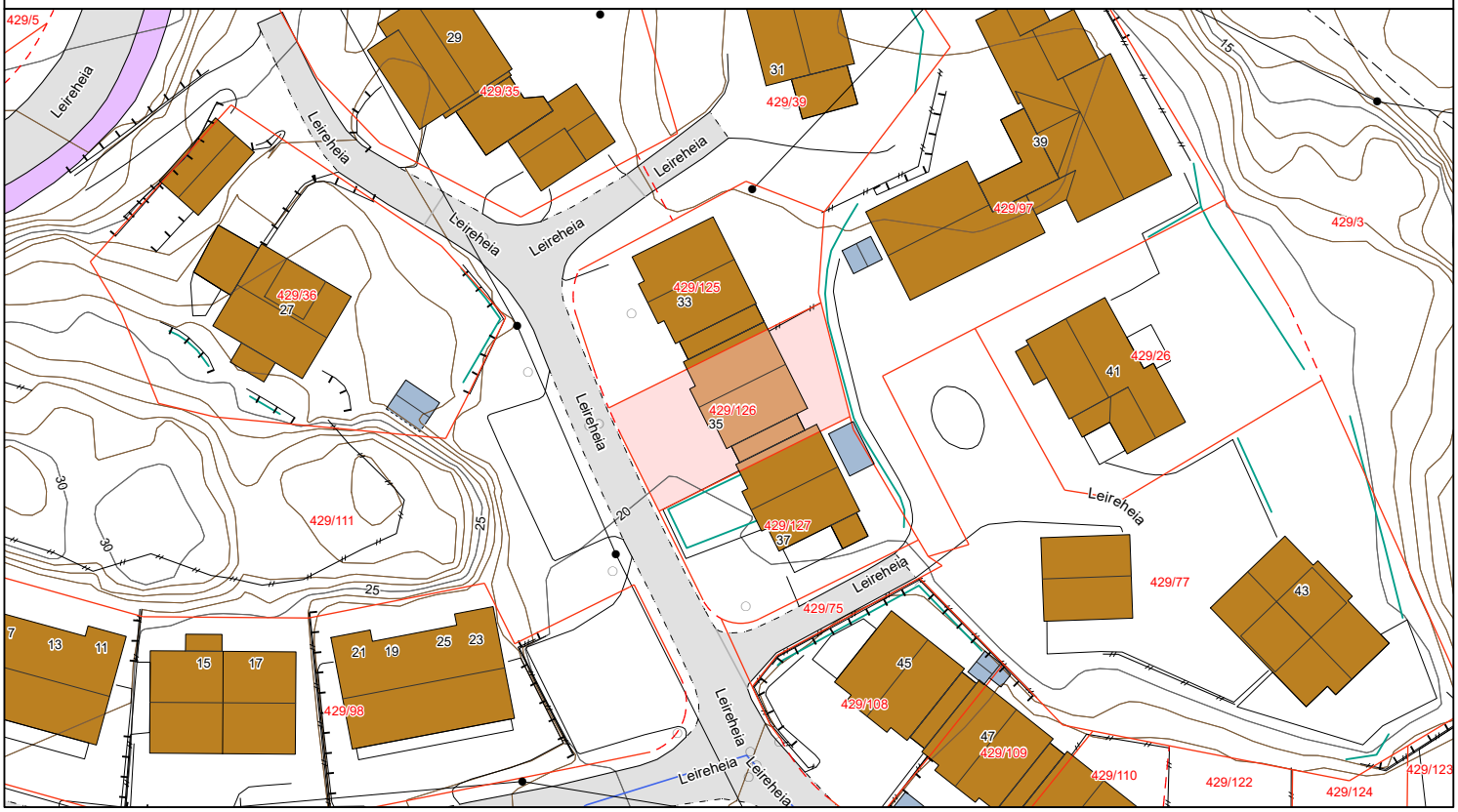

TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Barnehage
Energianlegg
Avløpsanlegg
Renovasjonsanlegg
Vannforsyningsanlegg
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Kollektivholdeplass
Parkeringsplasser med bestemmelser
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Turdrag
Friområde
Vegetasjonsskjerm
Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 §12-5 NR.5)
Landbruksformål
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
Båndlegging etter lov om kulturminner
#1 Bestemmelseområde
#2 Bestemmelseområde - anlegg
Linjer og punkt
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Infrastrukturgrense
Båndleggingsgrense nåværende
Bestemmelsegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Stenging av avkjørsel
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: SFKB
Dato for basiskart: 26.09.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1750
0 20 40 60 m
N
Sogne kommune
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
OMRÅDEREGULERING
FOR LEIREHEIA - mindre endring (2019)
Nasjonal arealplan-ID 201220
Plantype: Områderegulering
Forslagsstiller: Hellvik hus
Saksnummer: 13/13
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart: 26.09.2019
Planvedtak: Kommunestyret 30/18 22.03.2018
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 15.03.2017 – 28.04.2017 Plan og miljøutvalget 01.03.2017
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet: 28.01.2013
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Asplanviak og SK
X 6439650
X 6439475
X 6439300
X 6439125
X 6438950
X 6438775
Y 6229250
Y 6229500
Y 6229750
Y 6230000
Y 6230250

Oversiktskart

Adresse: **Leireheia 35, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/429/126/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 237 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N



Matrikkelkart

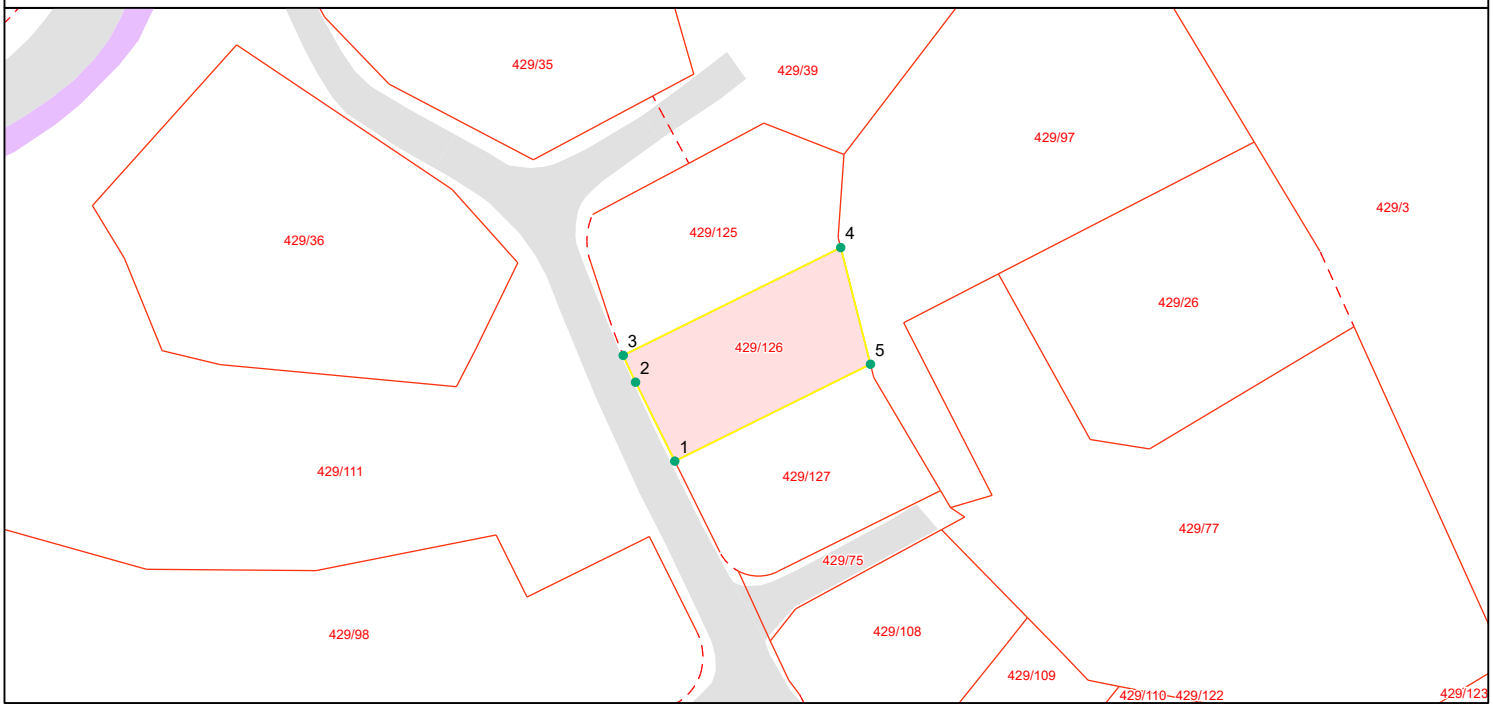
Adresse: **Leireheia 35, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/429/126/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 237 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 237 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6439569.29	427876.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.26	0
2	6439576.67	427872.56	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Tatt fra plan	10	2.77	47.834
3	6439579.18	427871.41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.71	0
4	6439589.26	427891.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.28	0
5	6439578.35	427894.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.44	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.