PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

FAGERMOEN 11A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Fagermoen 11A , 4645 NODELAND

KRISTIANSAND kommune

gnr. 610, bnr. 683, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5124 **Referansenummer:** VV1571

Foretak: M2 Takst AS

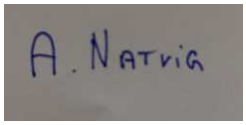
Medlem av

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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

Leilighet i sameie bygget 2016. Like ved butikker mm, samtidig ligger den usjenert med lite innsikt i front. Romslig leilighet i lyse farger og materialvalg.

Leiligheten fremstår i normsl stand utfra alder.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

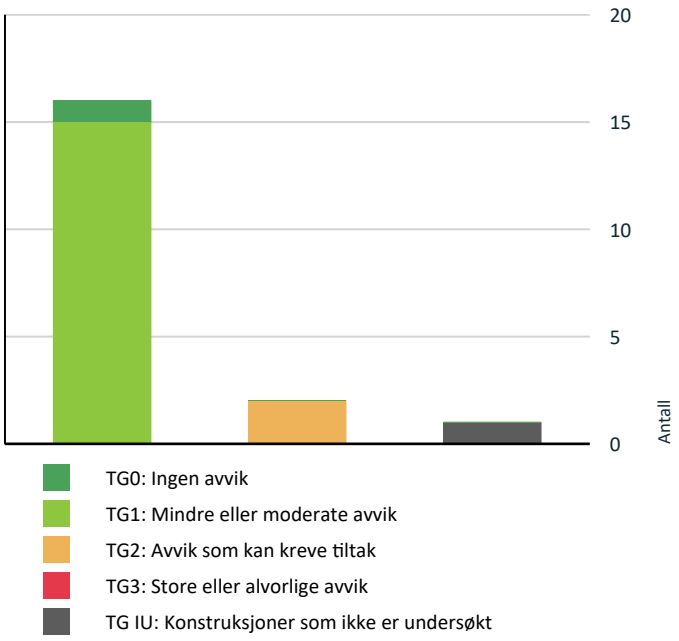
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd

Standard

Vedlikehold





UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdører, tredører med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør/laminert. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Tredører, med glassfelt inn til stue. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv. Internt fall mot sluk i de to rommene.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er synlig membranløsning i slukene. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning, dusjdør/garnityr, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

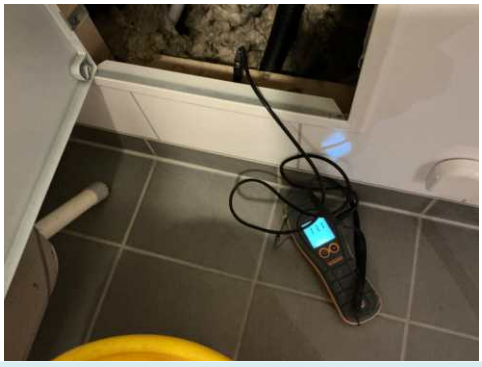
Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking bak dusj ikke mulig fordi den vender mot annen leilighet og vaskeromsdel av rommet. Fuktmåling/observasjon utført i luke under fordelerskap, normalt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i fordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Ventilasjon

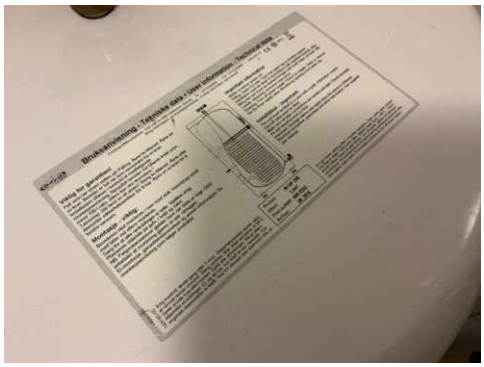
Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2016. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



Tilstandsrapport



TG IU Vannbåren varme

Stue/kjøkken og baderom. Ikke funksjonstestet.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



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.

Automatsikringer i gangen. Tilstandsgrad settes ikke.

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.
   Byggeår.

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

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 byggeår OK.

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?
   Ukjent

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

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?
   Ja

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Tilstandsrapport



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

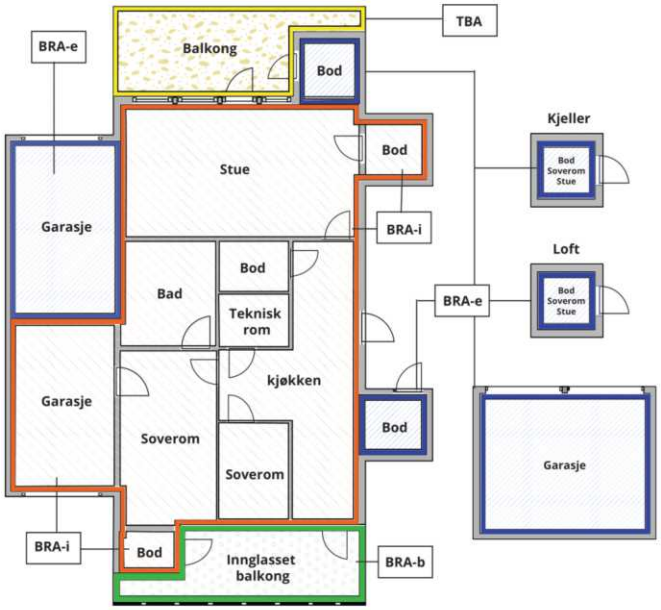
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	90			90	23
SUM	**90**				**23**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Bod i nabo bygg er 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	610	683		27	3922 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Fagermoen 11A

Hjemmelshaver
Olsen Liv

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Skeivoll Olsen	Frank Skeivoll Romsvig

Gateadresse
Fagermoen 11A

Poststed	Postnr
NODELAND	4645

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Liv Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 9418916

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: 131260091

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

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

Beskrivelse: Det er lade-anlegg for elbil i garasjen.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260091

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Skeivoll olsen	fe46a55e6857edf22c1ab5 6fd55234285d6f2a6c	27.02.2026 08:21:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Skeivoll Romsvig	70db508a2872a9455d6c dd8dce7717941bf65712	27.02.2026 08:07:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260091

→ 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

VEDTEKTER

for

SAMEIET FAGERMOEN II

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Fagermoen II.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består på eiendommen gnr. 110 bnr. 683 i Songdalen kommune med påstående bygninger og installasjoner samt felles grøntarealer.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 33 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

Innvendige Parkeringsplass(er) og boder(er) er fellesareal.

Fellesareal

De deler av eiendommen som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse utgjør sameiets fellesareal.

Bygningskroppen utvendig – tak, fasade, vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen betjener.

Parkeringsplassene er fellesareal

Hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass og Sportsbod. Parkeringsplassene og bodene i underetasjene eller utvendig bod er fellesareal. Den enkelte seksjonseier er ved kjøp av seksjon fra utbygger blitt tildelt parkeringsplass og bod. Tildelingen kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

5 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller i bygg 1 er forbeholdt beboere i bygg 3
7 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller i bygg 2 er forbeholdt beboere i bygg 3
Boder for bygg 3 er fordelt i parkeringskjeller i bygg 2 eller utvendig boder .

I parkeringskjeller er det til sammen 3 stk parkeringsplasser og 3 på bakkeplan for bygg 1, 2 & 3 som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Songdalen kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede samt bod i tilknytning til nevnte parkeringsplass til vedkommende. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner, jfr. pkt. 2.3 tredje avsnitt, vedlike.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- Om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

- Om det skal være adgang til inngjerding av utendørsarealer på bakkenivå som er lagt til den enkelte eierseksjon som tilleggsareal, og i tilfelle hvordan slik inngjerding skal utformes. Sameiermøtet kan også med alminnelig flertall fastsette om det skal være noen begrensninger ved valg og plassering av planter og annet (f.eks anleggelse av boblebad, basseng, grillhytter, lekehytter m.m.)

- Om det skal være adgang til terrengarronderinger, etablering av forsøtningsmurer drenering og lignende av utendørsarealer som er lagt til den enkelte seksjon som tilleggsareal, og tilfelle hvordan slike tiltak skal gjennomføres.

- Hvilken farge som det skal være på fasader.

- Om det skal vær adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinder, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke skal bæres av den enkelte – som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v. – skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet eller styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyn tas ved fastsettelse av à-konto beløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

Leiligheter som ennå ikke er ferdigstilt i byggetrinn 2 skal ikke belastes fellesutgifter før ved ferdigstillelse.

À-konto beløpet fastsettes årlig av sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, slik at hver seksjon har én stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av

sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

8. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

9. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves ⅔ flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
- fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse

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.

10. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

11. Inhabilitet

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

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

12. Styre

Dersom sameiet består av 8 eller færre eierseksjoner, kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlem av styret, jfr. eierseksjonslovens § 38 sjette ledd. Så lenge slik beslutning ikke er truffet skal styret ha 3-5 medlemmer som alle velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. EL Biler – Ladestasjon

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær (egen) parkeringsplass (er). Installasjonen skal gjøres av autorisert installatør, godkjent av styret, og bekostes i det fulle og hele av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen(e). Det utarbeides en egen avtale med seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Montering må gå fra egen måler.

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på seksjonseier(e) som har en slik type installasjon. Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier. Heftelsen vil ha følgende tekst: « Sameiet Fagermoen II forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infratruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes»

15. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 110 bnr. 683 i Songdalen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Nodeland, 09.03.2016

--- ---

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIENE

FAGERMOEN I OG II

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som har adgang til boligen.

§1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiene og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og utstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Det presiseres at ekstra parabolantenner er forbudt. Andre fasadeendringer må behandles på sameiemøter.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Alle beboere plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom klokka 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og dører og vinduer bør holdes lukket under arrangementet.
Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.
Hunder og katter er tillatt, men må ikke være til ulempe for øvrige beboere.

§ 3 Orden i fellesområdene
Gjenstander som sykler, barnevogner og sportsutstyr ol. må ikke hensettes i fellesarealene. Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol. må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortauer, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn (i bioposer) og legges i egen avfallscontainer. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser søppelvolumet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelcontainerne unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokker
Hver sameier plikter å påse at postkasser og ringeklokker er utstyrt med navn på beboer(e) i leiligheten.

§ 6 Orden
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for skader som påføres eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig

og pent.
Tidspunkt for dugnad fastsettes av styrene.

§ 7 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes ett brannslokkingsapparat og en eller flere røykvarslere i leiligheten. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

§ 8 Brudd på ordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er ikke vedkommende klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres til styrene.

§ 9 Erstatningsansvar
Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styrene.

Husordensreglene, slik de nå foreligger, er behandlet av begge styrene – Fagermoen II den 30.8. 2017 og Fagermoen I den 4. 9. 2017. Styrene anbefaler at Sameiemøter/Årsmøter vedtar reglene ved første anledning. Et sameie er PÅLAGT å ha skriftlige husordensregler.

dks AS
autorisert regnskapsførerselskap

MEGLERINFORMASJON

Dato:	**27.02.2026**
Sameiet:	**FAGERMOEN II**
Org.nr:	**912 567 923**
Eier	**Åse Pettersen**
Seksjon/adresse	**Fagermoen 11 A – S-29**
Forsikringsselskap og Kundenummer:	**FREMTIND 4395288**
Felleskostnader	**Se vedlegg**
Gebyr kr. 50,- ved ikke å opprette avtalegiro tillegges.	
Styreleder	**Gunnar Vegusdal**
Adresse/tlf.nr.	
Mail adresse:	gunnar@vegusdal.no
Følgende gebyrer v/salg bes overført	**2801. 27. 53995**
til DKS AS`konto	
Eierskiftegebyr +25% m.v.a.	**Kr 5.380,- " 1.345,- = kr 6.725,-**
Gebyr eiendomsopplysninger	**Kr 3.400,-**
+25% m.v.a.	**" 850,-= kr 4.250,-**
Følgende beløp bes overført sameiets konto i forbindelse med avregning fjernvarme etc.	**Kr 5 000,-**
Sameiets kto.	**3000.30.61961**
Megler må avlese strøm og fjernvarmemåler	
Evt restanser felleskostnader m.m.	**Ta kontakt ved oppgjør**
Selgers nye adresse/kontonr.	
Vedlegg	**Årsregnskap,årsberetning,protokoll**
	siste årsmøte,vedtekter,husregler
Meglerfirma:Privatmegleren	**Karoline.sedberg.kober@privatmegleren.no**
Saksbehandler i DKS AS	**BERNT.IVAR@DKSAS.NO**

Adresse: Tangen 11 B 4 etg. 4608 KR.SAND
Postadresse: Postboks 4074 4689 KR.SAND
Telefon: 90 19 23 49
Bankgiro: 2801.27.53995
Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA
Email: bernt.ivar@dksas.no

SAMEIET FAGERMOEN II

Faktura

Fakturanr: 4201123
Fakturadato: 01.01.2026
Leveringsdato: 01.01.2026
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100034
Olsen Liv
Fagermoen 11, H0203

4645 NODELAND

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
71	Tidligere for LITE innbetalt ventilasjonsfilter	1,00	310,00		310,00
Periode 01.01.2026-31.03.2026					
1	Felleskostnader 91 m2	1,00	10374,00		10 374,00
Periode 01.01.2026-31.03.2026					
3	TV/ internett	3,00	674,00		2 022,00
2	Forskudd fjernvarme	1,00	2500,00		2 500,00

Sum eks mva:	15 206,00

14.896,-

Totalsum:	**15 206,00**
- Kreditert/Innbetalt	15 206,00
Sum å betale:	**0,00**

BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:	KID:	Bankkonto:	Sum å betale:
20.01.2026	420112301000340	30003061961	0,00

Adresse
SAMEIET FAGERMOEN II
c/o DKS AS
Boks 4074
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt
Tlf: 90192349
Epost: bernt.ivar@dksas.no
Web:
Vår referanse:

Firma
Foretaksregisteret
no 912567923
IBAN
SWIFT



SAMEIET FAGERMOEN II

Årsregnskap
2024

ÅRSBERETNING FOR 2024 - SAMEIET FAGERMOEN II

1. STYRET.

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

	Valgt:
Gunnar Vegusdal, styreleder	**1 år**
Reidun Grøsfjell	**1 år**
Gerd C. Eikhom	**2 år**
Jan Folleråss	**2 år**

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.
Sameiets revisor er: Revisjon Sør AS
Vaktmester er: ATNT AS

Sameiet består av 3 bygninger. Gjenstand for sameiet er 33 eierseksjoner. Alle eierseksjoner er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 110 bnr. 683 i Kristiansand kommune. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6. desember 1996 ved virkning fra 1. januar 1997.
Boligselskap er definert som virksomhet, og skal derfor ha intern-kontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Iht forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leiligheter.
Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstedet og fungerer.

Sameiet har p.t. inngått levering- og service-avtaler med disse firmaer.

ENTELIOS	**– levering av strøm**
REBER SCHINDLER	**- heis**
FRUSTØL AS	**- brøyting**
KR.SAND BRANN OG REDNING	**- brannalarm**
CAVERION	**- elektro, ventilasjon, brannvarsling, varmeanlegget og sprinkler.**
NORLOCK	**- Automatisk døråpnere**
PORT SØR AS	**- Porten**

Nøkler kan rekvireres gjennom styret.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS
Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

3. STYRETS ARBEID

Styret har som formål at det skal være en god standard og at det skal være trivelig og godt å bo her selv om blokkene blir eldre for hvert år.

Vi har hatt 3 styremøter og tatt opp 18 saker som har berørt alle/enkelte beboer.
I år ble det utført felles dugnad og av sosiale sammenkomster ble det arrangert grøt fest på Bestestua 18. desember. Denne ble arrangert sammen med de to andre sameiene.

Av ting som har blitt utført dette året er utvendig vask av trapp/heishus.

Styret har skiftet ut all belysning i garasjeanleggene til LED lys.

Skiftet Bufferbytte (heis) i Fagermoen 9.

Gjennomført oppgradering i teknisk rom, div. mangler.

Det er gjennomført service på alle varmeanleggene i leilighetene.

Oppgradert alarmsender på brannalarmanlegget til fremtiden digitale nett 4 G.

Styret har prøvd å vurdere etter beste skjønn, hva som er viktig og hva som kan stå på vent, når det gjelder sameiets fellesutgifter.

Det arbeides kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Driftsutgiftene for året ble på kr. 1.474.507,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 86.317 og med tillegg av finansposter får vi et resultat på kr. 98.714,-.

Styret foreslår at man overfører resultatet mot fri egenkapital med i alt kr. 48.714,- og kr. 50.000,- tilføres vedlikeholdsfondet.

Pr. 31.12.2024 er egenkapital på kr. 785.370,-, herav kr. 550.000,- i vedlikeholdsfond og kr. 235.370,- i fri egenkapital.

5. BUDSJETT FOR 2025

Budsjett er satt opp slik at det blir noe økning av fellesutgiftene i 2025.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Sameiet`s eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, 3. februar 2025

STYRET I SAMEIET FAGERMOEN II

Dagfinn Rosseland

JAN FOLLERÅS

Reidun Grøsfjell

Gunnar Vegusdal
Styreleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsigtig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evnt. Fradrag til forventet tap.

SAMEIET FAGERMOEN II

	Noter	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 227 801	1 110 185
Økt egenkapital		75 012	74 998
TV/Internett		228 195	208 296
Filteravgift		-	30 150
EL-bil infrastruktur		-	-
Øvrige inntekter, strøm frys EL- biler, bod m.m.		29 816	25 093
Sum driftsinntekter		1 560 824	1 448 722
Driftskostnader			
Vaktmester / renhold		178 136	172 020
Brøyting,skuffing, feiing		38 361	32 464
Styrehonorar inkl. sos.kostn.		61 614	51 345
Kommunale avgifter		287 335	241 018
Drift heis, serviceavtale, heiskontrollen		87 735	75 346
TV/Internett		244 549	221 547
Forretningsførsel - bistand		48 532	54 352
Revisjon		10 000	10 000
Fellesstrøm		59 148	51 193
Forsikring		105 652	109 359
Teknisk bistand - Caverion dører/brann og el-anlegg m.m.		137 846	102 904
Serviceavtale Norlock - 2023 og 2024		29 169	
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	3	186 430	75 860
Sum driftskostnader		1 474 507	1 197 408
Driftsresultat		86 317	251 314
Finansinntekter		17 320	1 368
Finanskostnader		-4 923	-3 979
Sum finansinntekter - og kostn.		12 397	-2 611
Resultat		***98 714***	***248 703***
Disponeres:			
Vedlikeholdsfond		50 000	100 000
Ovf. Egenkapitalen		48 714	148 703

SAMEIET FAGERMOEN II

	Noter	2024	2023
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		-	-
Avregning fjernvarme			
Øvrige fordringer/forskuddsbetalte kostnader		31 749	60 922
Bankinnskudd		797 043	740 825
Sum omløpsmidler		828 792	801 747
Sum eiendeler		**828 792**	**801 747**
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		550 000	500 000
Fri egenkapital		235 370	186 657
Sum egenkapital		785 370	686 657
Gjeld			
Kortsiktig gjeld		-	5 919
Leverandører		-	-
Avregnet fjernvarme	2	29 206	95 597
Forskuddsbetalte fellesutgifter		14 216	13 574
Sum gjeld		43 422	115 090
Sum egenkapital og gjeld		**828 792**	**801 747**

Kristiansand, den 03.02.2025

Gunnar Vegusdal
Styreleder

Reidun Grøsfjell

Jan Folleråas

SAMEIET FAGERMOEN II

NOTER

1. Forskuddsbetalte kostnader

Denne posten består av :

Betalt til leverandør på TV/intern. i forkant iht. faktur	31 749
Sum	31 749

2. Avregnet fjernvarme

Denne posten består av betalt og innbetalt fjernvarme som avregnes mot eierne.

	29 206

3. Andre utgifter

Utgifter vaktmesteren, vedl. /bensin m.m.	1 183
Utvendig vask	9 900
Byttet belysning i garsjene	41 925
Husquerna	46 000
Utgifter garasjeporten	15 168
Dørmattter	8 344
Service varmeanlegget i leilighetene	25 826
Huseiernes landsforbund	3 100
Byttet alarmsender - Caverion	26 569
Diverse driftsmateriell utgifter/årsmøteutg. m.m.	8 415
Sum	186 430

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Fagermoen II

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagermoen II som viser et overskudd på NOK 98 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende 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 avviklet.

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, 3. februar 2025

Revisjon Sør AS

Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET FAGERMOEN II
BUDSJETT

Driftsinntekter	**2025**
Fellesutgifter	1 243 500
Økning 5 % fra 01.04	46 631
Ekstraordinært for styrking av egenkapitalen	0
TV/internett - økning iht. leverandørens priser	237 000
Strøm boder, El - bil m.m.	30 000
Sum driftsinntekter	1 557 131
Driftskostnader	
Vaktmester / renhold	185 000
Brøyting	45 000
Forretningsførsel - bistand	50 000
Styrehonorar inkl. sos. Kostnader	62 000
Revisor	10 000
Forsikring	125 000
Drift heiser	95 000
TV/internett	237 000
Kommunale avgifter	300 000
Teknisk bistand - dører/brann og el-anlegg m.m.	120 000
Fellesstrøm	70 000
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	200 000
Sum driftskostnader	1 499 000
Driftsresultat	58 131
Finansinntekter	15 000
Finanskostnader	-4 500
Sum finansinntekter - og kostn.	10 500
Fri egenkapital	***68 631***

Fjernvarmen faktureres særskilt med a conto på kr. 2.500,- pr. kvartal.

Strøm i bodene settes til kr. 500,-.for å ta høyde for reelt forbruk/pris

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Fagermoen II.

Den 10. mars 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Fagermoen II i Kommunehuset.

Møtet ble åpnet av styreleder Gunnar Vegusdal. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 26 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme på årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Gunnar Vegusdal valgt.

C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble Bernt Ivar Olsen valgt.

D. Godkjenning av innkallingen.
Innkallingen til årsmøtet ble godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning ble godkjent.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Styrets forslag årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.
Det ble bemerket at man undersøker kostnad på gressklipper, da denne skal deles på alle 3 sameiene.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Styret godtgjørelse iht. budsjett, og revisor dekkes etter regning.

5. SAKER.

1.Masternøkkel – skal vi ha dette – saken ble trukket.

2. Montering av varmepumper i sameiet.
Saken var belyst med en kalkulasjon og saken ble diskutert.

Vedtak: Saken ble utsatt og tas opp igjen om ønskelig på ett senere tidspunkt.

3. Tiltak ifb. med glatte gulver i fellesarealet –
kostnad ca. kr. 70.000- kr.100.000,-, ønsker årsmøtet at dette gjøres.
Saken ble diskutert og det var mange meninger.

Vedtak: Med 10 mot 9 stemmer – resten ønsket utsettelse, ble det vedtatt å legge i alle svalegangene, samt at det inngås en avtale med vaktmesteren med å holde det rent ved postkassene.

6. BUDSJETT FOR 2025.

Det ble fremlagt forslag om å ikke øke fellesutgiftene, dette forslaget falt mot 4 stemmer og styrets forlag til budsjett 2025 ble godkjent.

7. VALG AV STYRE.

Det var ingen benkeforslag for andre kandidater enn i valgkomiteens innstilling
Følgende ble således valgt

Gunnar Vegusdal	- styremedlem	2 år - leder for 1 år
Reidun Grøsfjell	- styremedlem	2 år
Jan Follerås	- styremedlem	sittende
Gerd C. Eikhom,	- varamedlem	sittende

8. VALG AV VALGKOMITE

Følgende ble valgt til valgkomite:

Oddbjørg Eidså og Jan Kåre Haugland

9. VALG AV BRANNVERNLEDERE

Brannvernledere:
Styret hadde bedt valgkomiteen om å oppnevne brannvernledere i hver blokk.

Følgende ble valgt:

Jan Follerås (nr. 8), Kåre Eidså (nr. 9) og Gunnar Vegusdal (nr. 11)

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål.

Kr.sand 10. mars 2025

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

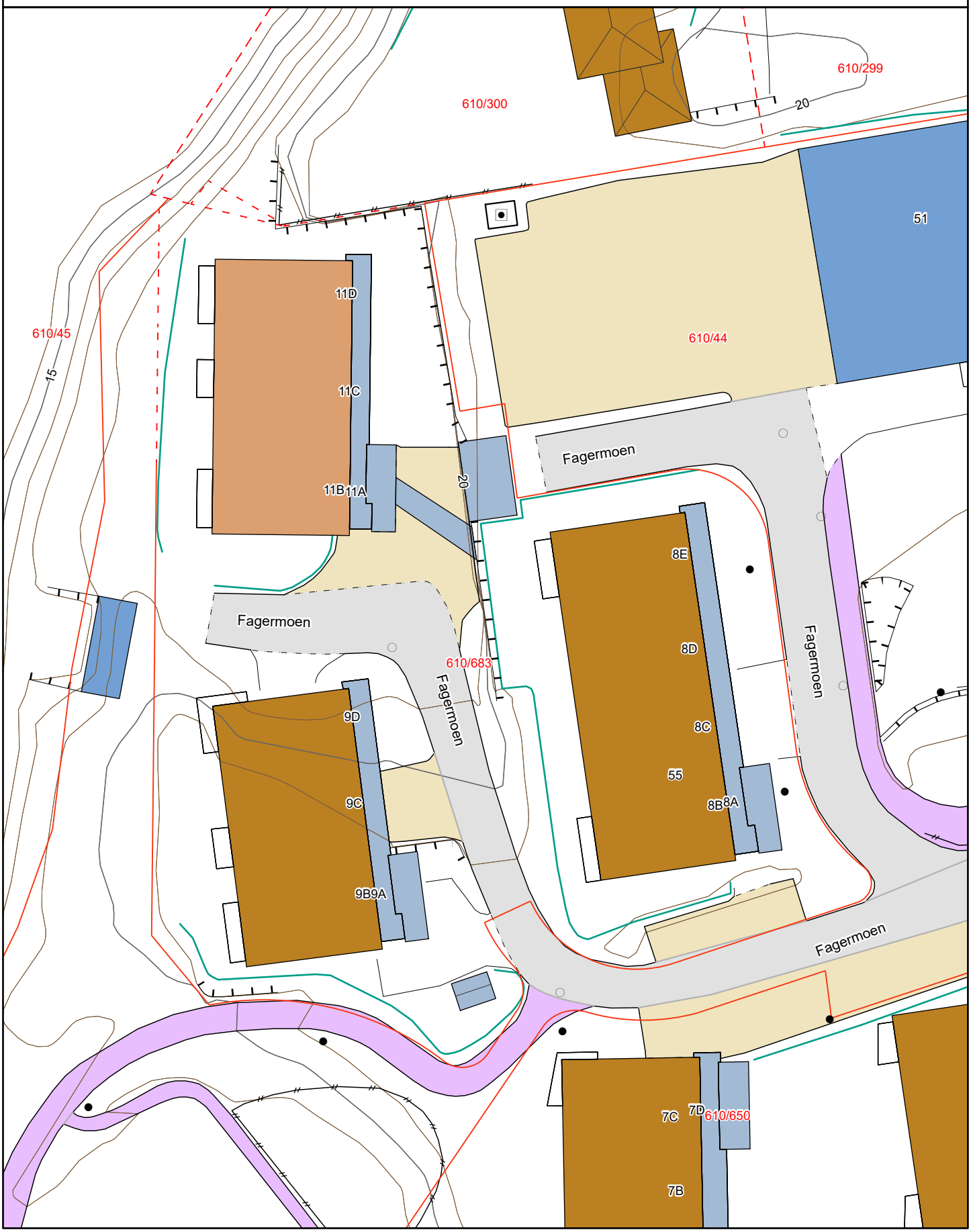
Gunnar Vegusdal

- Vårens dugnad, styret kommer tilbake til dato og kl. slett her.

Oversiktskart

Adresse: **Fagermoen 8E, 4645 Nodeland**
Gnr/Bnr: **4204/610/683/0/27**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3922 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.02.2026



Matrikkelkart

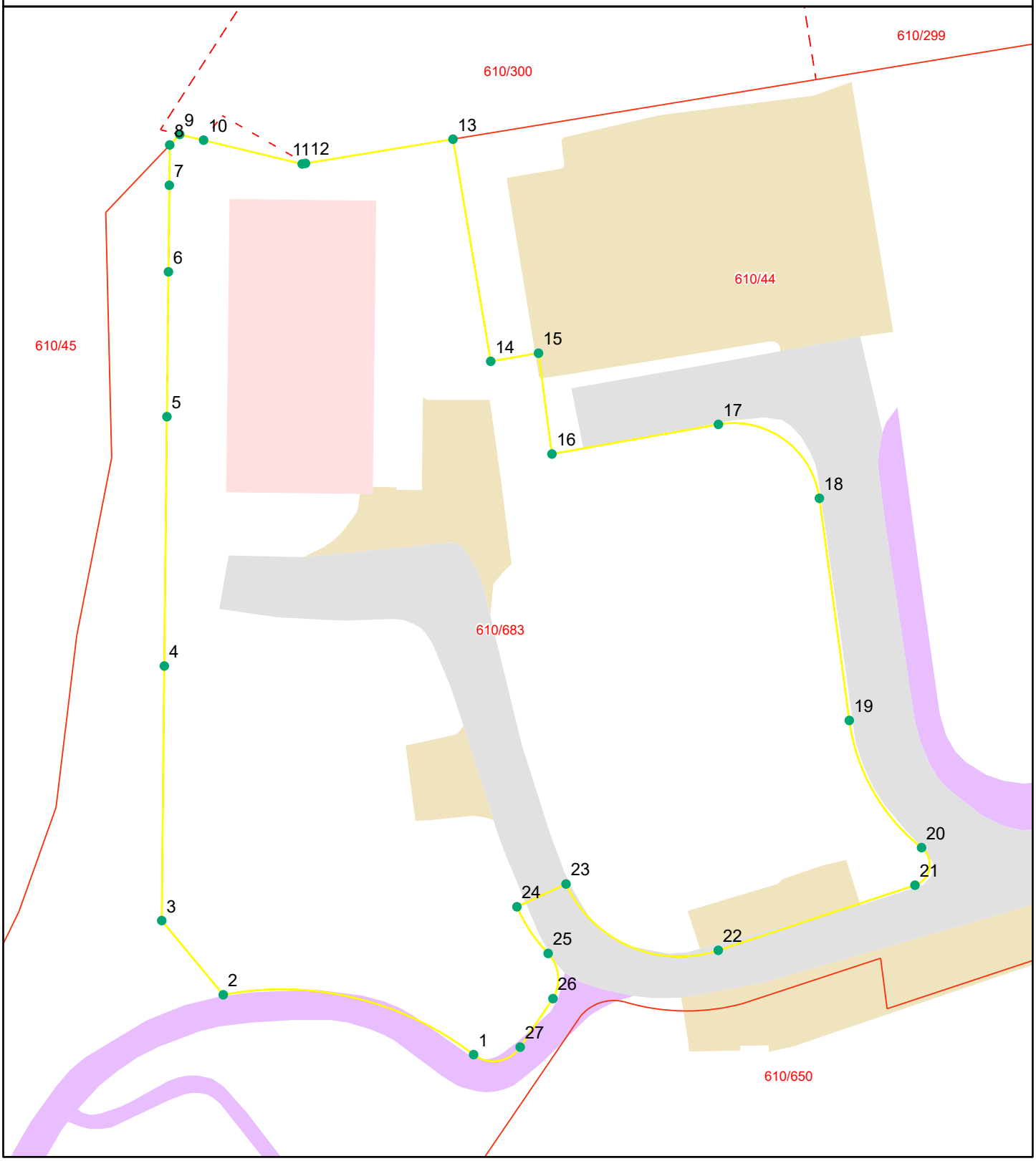
Adresse: **Fagermoen 8E, 4645 Nodeland**
Gnr/bnr: **4204/610/683/0/27**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3922 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.02.2026

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: 3922 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446231.35	431444.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	24.52	29.058
2	6446236.86	431421.2	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	8.91	0
3	6446243.7	431415.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.51	0
4	6446267.16	431415.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.02	0
5	6446290.13	431416	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	13.38	0
6	6446303.48	431416.14	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	200	7.99	0
7	6446311.45	431416.22	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	200	3.72	0
8	6446315.17	431416.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	1.34	0
9	6446316.14	431417.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	2.27	0
10	6446315.61	431419.38	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	200	9.38	0
11	6446313.42	431428.48	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.31	0
12	6446313.47	431428.79	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	200	13.82	0
13	6446315.7	431442.4	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.81	0
14	6446295.23	431445.88	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.48	0
15	6446295.98	431450.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.39	0
16	6446286.69	431451.53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.63	0
17	6446289.42	431466.89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.92	8.018
18	6446282.61	431476.21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.7	0
19	6446262.14	431478.97	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	13.85	18.038
20	6446250.42	431485.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.3	2.004
21	6446246.96	431485.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.16	0
22	6446240.96	431466.88	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	16.8	11.525
23	6446247.07	431452.83	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5	0
24	6446244.97	431448.3	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	5.21	15.032
25	6446240.67	431451.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.49	3.507
26	6446236.51	431451.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.41	0
27	6446232.04	431448.6	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	4.88	3.007

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Fagermoen 11A

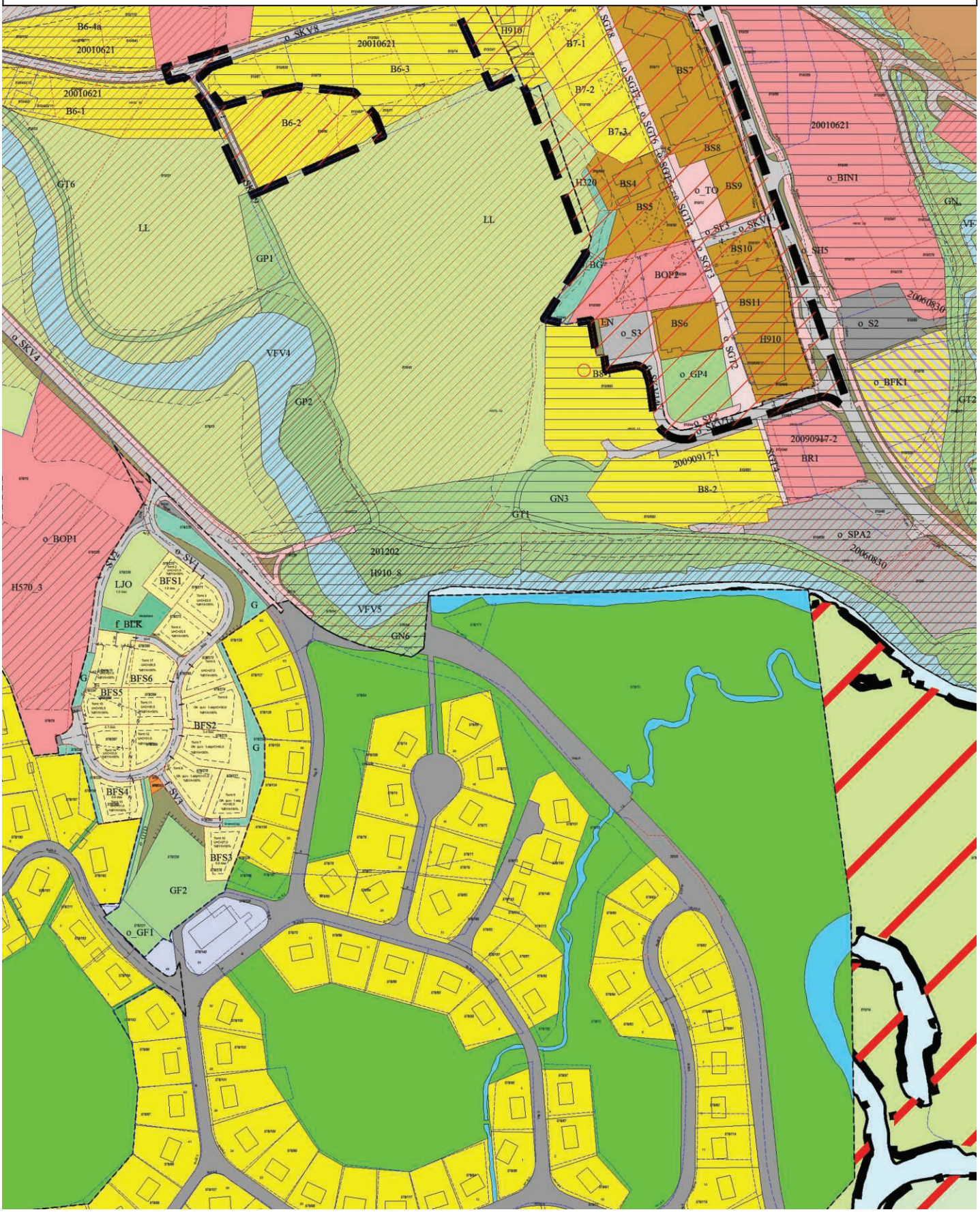
Dato: 02.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER – OMRÅDEREGULERING NODELAND SENTRUM, SONGDALEN KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 19.06.19

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet områderegulering for Nodeland Sentrum, datert 18.01.2019 i målestokk 1:2500.

1. FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Hensikt

a. Områdeplan for Nodeland vil legge til rette for en sentrumsutvikling med utgangspunkt i fortetting nær kollektivakser og Nodeland stasjon. Det er ønskelig at folk skal kunne bo i sentrumsnære omgivelser med gode kvaliteter og kort vei til kollektiv, sentrum, skole, barnehage og tur og rekreasjonsområder.

§ 1.2 Gjeldende reguleringsplaner

a. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelder, helt eller delvis innenfor områdeplanavgrensningen, vises med detaljeringssone «Videreføring av reguleringsplan, H-910». I tillegg gjelder BYA 45% for felt B6-1, B5-1, B5-4, B5-5b, B6-3, B6-4a og B6-4b. For felt B5-5a gjelder BYA 45% og mønehøyde 8 meter, i tillegg til gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan gjelder ikke.

§ 1.3 Plankrav

a. For områder avsatt til byggeformål er det krav om utarbeiding av ny detaljplan før etablering av ny boenhet og før tiltak nevnt i plan – og bygningslovens § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

b. Unntak fra krav om regulering gjelder for følgende områder:

- BS1 vedrørende gangadkomst til jernbaneperrongen. For andre tiltak gjelder generelt krav om plan.
- BS3 vedrørende utbygging av stasjonsområdet, samt overgang over sporområdet.
- BS8 vedrørende utvidelse/oppgradering av kulturhus/gymsal.
- SPA2 vedrørende utbygging av parkering på bakkeplan. Ved utbygging av parkeringsanlegg/parkeringshus er det plankrav.

Høyder og utnyttelsesgrad, se bestemmelse § 2 og § 3.8 nedenfor.

c. Ved utarbeiding av detaljregulering skal områdets stabilitet, flomforhold, støy og håndtering av overvann alltid utredes. Søknader i henhold til (a) og som ligger utsatt til i forhold til overnevnte, gjelder utredningskravet.

d. Detaljplaner skal også inneholde avklaringer rundt bygningstyper, høyder, takform, utnyttelsesgrad, vei, adkomst, parkering, lek og uteoppholdsareal, overvannshåndtering på egen tomt (LOD), byggegrenser, renovasjon. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet.

e. Kommunale veger eller veger som skal overtas av kommunen, herunder gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal vegnormal.

f. Snøopplag: Det skal vises areal for snøopplag innenfor planområdet.

g. Offentlig vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal VA-norm.

h. NVE sine føringer for 500 års-flommen skal legges til grunn ved arealplanlegging i flomutsatte områder. 500 års-flommen sitt utbredelsesområde vises i plankartet.

§ 1.4 Nye byggeområder og landbruksjord

a. Ved utbygginger på landbruksareal skal matjordlaget ivaretas. Det må redegjøres for hvordan dette skal løses i detaljplanleggingen.

§ 1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

a. Kommunens til enhver tid gjeldende norm for uteoppholdsareal og lekeplasser skal legges til grunn i framtidige detaljreguleringer. Leke areal skal plasseres solrikt og skjermet for støy. Støynivået må ikke overstige 55 dB. Tilhørende barn skal unngå å krysse trafikkert veg. Sol- og støyforhold skal dokumenteres. Vindutsatte områder må unngås, og lekeareal må heller ikke grense opp til trafikkert veg. Areal til lek kan ikke ha stigning brattere enn 1:3. Areal brattere enn dette er ikke tellende i arealberegning unntatt der det kan inngå i lekeareal som f.eks. akebakke.

b. Sandlekeplass:
Beregnet for barn opp til skolealder. Skal ligge i synskontakt med bolig og betjene 3-20 boenheter. Lekeplassens størrelse skal være 25-100 kvm og sikret med gjerde. Det skal være huske og vippe iht. godkjente krav, sandkasse, bord og benker.
Sandlekeplassen skal opparbeides i takt med utbyggingen og stå ferdig når innflytting til de tilhørende boenhetene skjer.

c. Områdelekeplass:
Beregnet for barn fra skolealder og oppover. Skal betjene 25-100 boenheter og være på 500 – 1.500 kvm og sikret med gjerde. Områdelekeplassen skal inneholde godkjente lekeapparat som trener barnas motorikk.

§ 1.6 Universell utforming

a. Bygninger, uteareal og anlegg som er publikumsrettet eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet.

§ 1.7 Støy

a. § 2.2 Støy (PBL § 12-7, nr. 3): Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 1.8 Luftkvalitet

a. Luftkvalitet (PBL 12-7 nr. 3): For luftkvalitet vises til retningslinjer gitt i T-1520.

§ 1.9 Energi

a. Energiløsning: For ny bebyggelse langs gågata, rådhuset og evt. kulturhus settes det krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg når/dersom dette etableres. Energiløsning som velges i ny bebyggelse skal kunne basere seg på oppvarming fra fjernvarmeanlegget.

§ 1.10 Krav til parkering/Sykkelparkering

a. Parkeringsanlegg for ny bebyggelse innenfor formålene kontor, forretning, boligseksjoner og blokkbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting skal som hovedregel plasseres under bakken. 5% av ny parkeringskapasitet skal forbeholdes bevegelseshemmede. Disse skal ha bredde på minst 4,5 m og ligge nært inngangsparti og/eller heis.
b. For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende normtall for antall parkeringsplasser:

Formål	**Parkeringskrav**
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass (bop.) og 2 sykkelplasser pr. boenhet
Småhusbebyggelse/rekkehus	Minst 1, maks 2 bop. pr. boenhet
Forretning	3 bop. pr. 100 kvm bruksareal, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal
Kontor	1 bop. pr. 20 kvm kontorflate, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal
Forsamlingslokale	0,2 bop. pr. sitteplass

c. Gjesteparkering: til blokkbebyggelse under boligformål eller sentrumsformål skal det være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet.

d. Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt ovenfor, skal vurderes ved detaljplanlegging.

e. Ved etablering av nye parkeringsanlegg skal 25% av plassene være lagt til rette med lademulighet for el-bil. Ved etableringen skal det også gjøres rede for hvordan strømkapasiteten i området er med tanke på å legge til rette for at 100% av plassene på sikt tilpasses el-bil med behov for ladning.

f. Sykkelparkering: I tilknytning til forretnings- og kontorbygg kreves det 2 overdekte sykkelparkeringsplasser pr. 100 kvm forretnings-/kontorareal.

g. Ved etablering av parkeringsanlegg i tilknytning til nye bolig- eller forretningsområder skal det også settes av plass til avfallshåndtering.

§ 1.11 Krav til estetisk utforming

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser. Nye bygg skal oppføres i tre eller betong med teglsteinsfasader. Reflekterende overflater tillates ikke. Ved detaljregulering av BS12 (Joker) skal stil på eksisterende forretningsbygg legges til grunn.

Skilt og reklameinnretninger som dekker et areal på maks. 1 kvm og som ikke har egen belysning, tillates på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Uthengsskilt og markiser plassert ut mot fortau/gangveg skal maksimalt stikke ut 1 m fra fasaden, ha fri høyde på fortau på minst 2,50 m og areal ikke over 0,75 kvm. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett skilt på veggen og ett uthengsskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter

som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys. Blinkende/roterende lys tillates ikke. Frittstående skilt eller gatebukker på fortau eller gateplan som hindrer fri ferdsel tillates ikke.

Ved etablering av gågate langs SGT2 skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for benker/sittegrupper og lekeapparat samt eventuelt område for torghandel.

§ 1.12 Utredning av flom- og skredfare

Ved utarbeiding av detaljplaner innenfor planområdet skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes.

Innenfor plankartets hensynssone for flomfare og ras- og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 1.13 Byggegrense

Der hvor byggegrense ikke er vist med eget symbol i kartet, er formålsgrense å betrakte som byggelinje.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§ 2.1 Generelle bestemmelser til byggeområder

a. Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 3 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.

b. Høyde på bebyggelse er oppgitt i mønehøyde eller gesims, avhengig av hva slags takform som velges. Høyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.

c. Det kan etableres parkeringshus eller parkeringsanlegg innenfor formålene bolig og sentrumsformål. Ved utbygging av anleggene skal det sikres tilfredsstillende atkomst fra offentlig veg. Utbygging av parkeringshus skal skje på grunnlag av detaljplan som avklarer utnyttelse, høyder, atkomstforhold og omkringliggende areal.

d. Ved fortetting i eksisterende områder, så skal eksisterende adkomster ut på fylkesveien så langt det er mulig, saneres. Det vises spesielt til B3-2 (Skinnarsmoen) og den delen av Vestmoen som vender ut mot fv. 461, (BS2). Trafikk inn og ut av områdene skal sentreres til samleveier.

e. Minstekrav
For områder som planlegges med boliger (utarbeiding av detaljplan), er det et minstekrav til 4 boenheter pr. daa. For områder hvor det beslaglegges jordbruksareal, er det et minstekrav til 6 boenheter pr. daa.

f. Estetikk
Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser.

§ 2.2 Sentrumsformål (BS1-12)

a. Arealformål
Innenfor områdene BS1, BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BS9, BS10 og BS12 tillates det bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Innenfor BS8 og BS11 tillates det kun offentlig/privat tjenesteyting. Areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene. Bygningenes første etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet. I nye bygg innenfor planområdet tillates det bolig også i første etasje, men det kreves at første etasje er minst 3.5 m under taket med tanke på at det skal kunne brukes som næringslokale. Parkering inngår også i sentrumsformålet og skal løses under bakkeplan. For BS8 kan parkering løses på bakkeplan.

b. BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal detaljreguleres samtidig for å sikre en helhetlig utvikling av sentrumsområdet. Adkomst til området vil være via o_SKV12.
Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).

Felt	Tillatt BRA	Maks gesims	Antall boenheter
BS1 B/N	3000/2000	12 m	30-50
BS2 B/N	20 000/7000	12 m	200-300
BS3 B/N	4000/2000	16 m	
BS4 B/N	500/500		30-50
BS5 B/N	3500/1000	12 m	30-50
BS6 B/N	3500/1000	12 m	30-50
BS7 B/N	3000/700	12 m	30-50
BS8 O/P Tjenesteyting (Kulturell møteplass)	6000	12 m	
BS9 B/N	7000/2500	15 m	70-100
BS10 B/N	3000/1000	15 m	30-50
BS11 O/P Tjenesteyting (Rådhuset)	8000	9 m	
BS12 Bolig/N	5000/1500	12 m	50-70
Totalt	52 500 m_2 BRA bolig 39200 m_2 BRA næring		500 - 770

Spesielle forhold innenfor enkelte områder og som er unntatt krav om detaljregulering.

c. Innenfor BS1 kan det tilrettelegges for ny gangatkomst til jernbanestasjonen via «Prix-bygget», gnr/bnr. 110/631. Deler av eksisterende mur rives for å sikre trappeatkomst fra innerst på parkeringsplassen til Prix og opp til perrongen. I en av utkantene av nåværende parkeringsareal på gnr/bnr. 110/651, enten mot naboeiendom gnr/bnr.110/630 eller mot eksisterende bygningsmasse på gnr/bnr. 110/631 skal det markeres gangpassasje fra trappenedgang og ut mot Songdalsvegen. Gangadkomst skal utformes i en situasjonsplan. Ved utbygging innenfor området, skal gangadkomsten tas hensyn til i reguleringsarbeidet.

d. Innenfor BS3 kan det bygges stasjons/terminalbygg med maks gesimshøyde på 16.0 m. Høyder og utnyttelse som i tabell ovenfor. Det kan bygges en overgang over sporområdet, se bestemmelsesområde # 4 for plassering. Gangbroen skal være universelt utformet og det skal være heis på begge sider av sporområdet. Det kan etableres parkeringsplasser i bakkeplan ved stasjonsbygget i BS3. Bestemmelsene i reguleringsplan for

Kollektivknutepunkt for Nodeland, planid. 20101215-1, er veiledende for utforming av areal innenfor BS3. Plassering og utforming av bygg og parkering i tilknytting til jernbanestasjonen, skal avklares i en situasjonsplan. Formål utover dette (f.eks bolig), så gjelder krav om detaljregulering.

e. Innenfor BS8 kan det bygges nytt/oppgradere eksisterende gymsal til en kulturell møteplass. Parkering kan foregå fra eksisterende parkeringsplass på Prestvoll og eksisterende HC-plasser ved rådhuset.

f. Det skal utarbeides en design-veileder for utforming og valg av bebyggelse innenfor sentrumsformålet. Denne skal foreligge som grunnlag ved oppstart av detaljreguleringen innenfor formålet. Designhandbok for Fagermoen, utarbeidet i forbindelse med regulering av Fagermoen, skal ligge til grunn.

g. Det settes krav om utarbeiding av detaljplan for BS 12. Detaljplanen skal vise areal for både fellesparkering og publikumsparkering under bakkenivå. Det underjordiske parkeringsanlegget skal dimensjoneres for hhv. blokkbebyggelse og forretning i samsvar med føringene i planbestemmelsens § 1.9. ovenfor.

h. Det tillates ikke oppført flere boenheter for området B 5-6.

§ 2.3 Boligformål

§ 2.3.1 Ny blokkbebyggelse-småhusbebyggelse

Innenfor områdene i tabell nedenfor tillates det boligbebyggelse, enten som frittstående småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse.

Område	Maks. tillatt BYA %	Maks høyde i meter	Ant. boenheter og boligtyper
B2-1 Dyrskueplassen	BYA % = 70	3-5 etasjer, 9-15 m	60 - 90
B4-1 Fossmoen	BYA % = 65	4-6 etasjer, 12-18 m	30-40
B4-2 Fossmoen	BYA % = 55	4-6 etasjer, 12-18 m	70-80
B5-2 Vestmoen (øvre del og nedre del)	BYA % = 85	4-5 etasjer, 12 – 15 m	Avklares i detaljregulering.
B6-2 Gamle Kirkevei/Storeneset	BYA % 45	3-4 etasjer 9-12 m	25-40

a. For disse områdene skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan starte. Høyder og utnyttelse fremgår av tabell ovenfor. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Parkering, unntatt gjesteparkering og hc-parkering, skal etableres under bakkeplan. Overvann skal tas hensyn til i detaljregulering for å sikre gode løsninger.

b. Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.

c. Gjeldende avfallsteknisk norm skal ivaretas.

d. Innenfor formålet bolig skal det reguleres sandlekeplasser og nærlekeplasser.

§ 2.3.2 Vestmoen B5-2

a. Hovedadkomst til B5-2 er via o_SKV7. B5-2 skal også ivareta kjøreadkomst mellom o_SKV7 og BS2.

b. For ny bebyggelse er 500 års flomvannstand dimensjonerende for boligbebyggelse.

c. Det skal være enhetlig bebyggelse innenfor området. Bebyggelse på øvre og nedre del kan variere i forhold til takform, men skal være likt innenfor delområdet.

d. Snarvei/barnetråkk gjennom B5-2 skal ivaretas.

§ 2.3.3 Fossmoen B4-2 og B4-3

a. Adkomst til området er via eksisterende adkomst Gamle Kuliaveg.

b. For eksisterende bebyggelse gjelder bestemmelser i planid. 20051214 før en eventuell fortetting skjer.

c. Det er krav om detaljregulering av B4-2 med utgangspunkt i føringer gitt i planbestemmelsens § 2.3.1.

§ 2.3.4 Eksisterende boligbebyggelse (B3-1, B3-2 og B9-1)

a. Det kan oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom uten krav om detaljplan. Ny boenhet utløser krav om regulering. Samlet BYA skal ikke overstige 30% på den enkelte tomt. Garasje tillates inntil 50 kvm og mønehøyde maks 5 m.

b. Eksisterende boenheter opprettholdes ved eventuell brann eller annen naturskade uten krav om detaljregulering.

§ 2.4 Offentlig/privat tjenesteyting

a. I formålet inngår institusjon, undervisning, kirke (annen religionutøvelse) og forsamlingslokale.

Formål	Maks BYA	Maks mønehøyde/gesims
BIN 1– Institusjon (Songdalstunet)	70%	9 meter (3 etasjer)
BIN 3 – Institusjon (Bo og servicesenter i Gamle Kirkevei)	70 %	6 meter (2 etasjer)
BR1 - Kirke, annen religionsutøvelse (Menighetshus Fagermoen)	Bebyggelsesplan Fagermoen område A/F/K-1 gjelder	

BR2 - Kirke, annen religionsutøvelse (Greipstad Kirke)	Detaljregulering Greipstad kirkegård gjelder	
BU1 - Undervisning (Songdalen Ungdomsskole) -	90%	9 meter, (3 etasjer)
BU2 - Undervisning (Songdalen barneskole, Vollan)	Detaljregulering for skoletomt på Vollan (planid 201501 gjelder	
BOP1 – Offentlig/privat tjenesteyting (Porsmyr bygdetun)	40%	9 meter (3 etasjer)

§ 2.5 Industri

a. Industri (BI1)
Industriområdet på Spjotneset opprettholdes, samt at gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan Spjotneset/Skinnarsmoen» fortsatt gjelder. Arealet kan konverteres til boligområde. Konvertering må skje på grunnlag av vedtatt detaljplan.

§ 2.6 Idrett

a. Idrettsanlegg (o_BIA) er en fotballbane og ligger i tilknytting til Songdalen Ungdomsskole og Nodelandshallen.

§ 2.7 Fjernvarmeanlegg/Kommunaltekniske anlegg

a. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1) Offentlig infrastruktur. Formålet kan benyttes til fjernvarmeanlegg og anlegg som er nødvendige for offentlig infrastruktur.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§ 3.1 Offentlige veger, SKV1-15

a. Veger og tilhørende anlegg skal utformes med angitte bredder, avkjørselsforhold og inndeling som vist på plankartet. For øvrig skal kommunens vegnormal ligge til grunn. Ved etablering av nye veganlegg skal det legges vekt på tilpasning til det opprinnelige terrenget. Mindre vesentlige endringer i utforming av avkjørsler og interne veger kan tillates av kommunen i samråd med vegmyndighetene når det ikke reduserer trafikksikkerheten.
b. O_SKV1-3 er fylkesveier. Her tillates kantstopp for buss. Plassering av kantstopp må fremgå av en situasjonsplan. Ved endring i rutetraseer må plassering og utforming av kantstopp/busstopp bygge på en konkret trafikksikkhetsvurdering.
c. Atkomstveger/samleveger i boligfelt skal som utgangspunkt være offentlige og må tilfredsstille kommunal vegnormal.
d. O_SKV12 er adkomst vei for sentrumsbebyggelse BS4 til BS10 og eksisterende bebyggelse i Gamle Kirkevei.
e. O_SKV7 er adkomstvei for Vestmoen og BS2.
f. O_SKV5 skal være adkomst for B3-2. Adkomst ut på fylkesvei utenom o_SKV5 skal unngås.
g. O_SKV8 og 9 er adkomst for B6-2 og eksisterende boligområder i Gamle Kirkevei.

§ 3.2 Fortau (SF1-13)

a. Fortau er offentlige.

§ 3.3 Gang-/sykkelvei (SGS)

a. Gang-/sykkelveier er offentlige.
b. Gang-/sykkelvei langs Fv. 461 gjennom sentrum tillates etablert som sykkelvei med fortau, (delt mellom gående og syklende).

§ 3.4 Gatetun (SGT2)

a. Ved etablering av gågata skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for cafe`/uteservering, benker/sittegrupper, lekeapparat, område for torghandel. Utomhusplan skal ta utgangspunkt i «Designhåndbok for Fagermoen», utarbeidet i 2006.

§ 3.5 Annen veigrunn

a. Formålet skal ta opp skjæringer og fyllinger til samferdselsanlegg og kan benyttes til snøopplag. Teknisk infrastruktur kan plasseres på/i dette arealet. Tilpassinger av tilgrensede samferdselsanlegg tillates. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger samt areal mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg skal beplantes eller tilsås slik at de tilpasses tilgrensende arealer på best mulig måte.

§ 3.6 Jernbanetrasé og jernbanestasjonsområde (STJ1-4) og (SH1)

a. Innenfor formålet SH1 tillates det det parkering for reisende, samt overgang over sporområde (bestemmelsesområde #4). Reguleringsplan for Kollektivknutepunkt for Nodeland stasjon», plan nr. 20101215, vil være førende for utforming av situasjonsplan.

b. Innenfor SH1 tillates en gangadkomst fra BS1 og opp på perrongen. Mur mellom stasjonsområde og BS1 tillates delvis revet for å gi plass til en gangadkomst. Situasjonsplan skal vise detaljert utforming.

§ 3.7 Holdeplass/plattform (SH1-SH3)

a. Ved utbedring eller endring av busstopp, gjelder utbedringsstandarden som dimensjonerende.

§ 3.8 Parkering (o_SPA2)

a. Området er for offentlig parkering. Innenfor formålet kan det bygges parkeringsanlegg som en innfartsparkering. Maks utnyttelse settes til BYA 40% og maks gesims er 15 meter. Utbygging setter krav om detaljregulering.

b. Iverksetting av tiltak på det som i dag er boligeiendommen gnr. 110/48, Songdalsvegen 45, må utføres på en slik måte at blodbøken som står der ikke blir skadet.

§ 3.9 Parkeringsplasser (o_S1-S2)

a. o_S1 og o_S2 er innenfor reguleringsplan for skoletomta på Vollan. Parkeringsplassene er offentlige.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Grønnstruktur (G)

a) Innenfor planområdet forvaltes Songdalselva og kantvegetasjon langs Songdalselva med sidevassdrag i henhold til egen forvaltningsplan fra 2011.

§ 4.2 Parkområder (GP)

a. Parkområder: Designhåndbok for Fagermoen og utomhusplan for Haugenparken skal legges til grunn for forvaltningen av de eksisterende parkområdene.

b. Området GP2 opparbeides og utvikles med hensikt å legge til rette for fysisk aktivitet. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 4.3 Friområder (GF)

a. Innenfor området tillates tiltak som er i tråd med formålet. I området vist som GF2 skal det opparbeides kvartalslekeplass.

§ 4.4 Turveier (GT1 – GT7)

a. Turveger skal opparbeides som vist på plankartet. Vegene skal utformes med tanke på god terrengtilpasning. Kvalitetskrav som lys og dekke skal avklares i forbindelse med utomhusplan.

§ 4.5 Naturområde (GN1- GN14)

a. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som ikke er forenelige med formålet.

§ 5 Landbruksområder

§ 5.1 Landbruksformål (LL)

a) I områder vist til landbruk tillates kun oppføring av bygninger og andre tiltak som har tilknytning til stedbunden næring.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1-VFV8)

a. Nødvendig skjøtsel tillates. Det vises også til § 4.1 a og forvaltningsplan for Songdalselva.

b. Det er ikke tillatt å lukke Skeibekken ytterligere. Det bør legges til rette for at større deler av bekkeløpet kan åpnes opp.

§ 7 Hensynssoner/Faresoner/Detaljeringssone

§ 7.1 Naturmiljø H-560

Her gjelder § 4.1 (a). Det tillates ikke tiltak eller aktiviteter som kan skade viktige naturtyper eller naturverdier.

§ 7.2 Friluftsliv H-530

Det tillates aktiviteter som er i tråd med formål som f.eks tur og rekreasjonsinteresser. Terrenginngrep eller bebyggelse eller andre former for inngrep som forringer verdien av område er ikke tillatt. Vegetasjonen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel tillates.

§ 7.3 Faresone flomfare H-320

Flomavgrensing følger 500-års flomnivå. Det skal utarbeides en hydraulisk vurdering med mulige flomsikringstiltak for Skeibekken. Bolig, også gjenoppføring av eksisterende bolig innenfor flomsone skal avklares i forhold til flom. Dette gjelder i forhold til byggesikker høyde og andre eventuelle flomsikringstiltak.

§ 7.4 Faresone høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) H-370

Høyspent skal enten legges om eller legges i bakken dersom eksisterende traseer går igjennom planlagte nye boligområder.

§ 7.5 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan H-910

Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde helt eller delvis.

§ 7.6 Sikringssone – båndlegging etter lov om kulturminner H-730

Greipstad kirke og middelalderkirkegården

§ 7.7 Porsmyr bygdetun – bevaring kulturmiljø H-570

Utstrekning av hensynssonen skal sikre kulturmiljøets opplevelsesverdier.

§ 7.8 Forsvarsanlegg fra andre verdenskrig – bevaring kulturmiljø H-570

Det ligger to forsvarsanlegg fra andre verdenskrig innenfor planområdet; Kollen (AskeladdenID 157174-1) og Vestre Skeihommeren (Askeladden ID 157171-1).

§ 7.9 Hensynssone ras og skredfare H-310

Innenfor plankartets hensynssone for ras og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelsessoner

a. Innenfor områdene #1-3 kan det bygges overganger (bro) over elva for å ivareta traseer på rundløyper på Nodeland.

b. Innenfor #4 kan det bygges en gangbro over sporområdet. Detaljer, utforming og plassering avklares i en situasjonsplan.

§ 8.2 Arkeologisk utgraving (tilsvarende bestemmelse går fram av planbestemmelsens § 5.1 for skoletomta på Vollan, planidentifikasjon 201501).

Før iverksettelse av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID: 214161, som er markert som bestemmelsesområde med symbol/skravering på plankartet.

Det skal tas kontakt med Vest Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Rammetillatelse

a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor et område, skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt utomhusplaner for aktuelt delområde. Tekniske planer for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltakene blir igangsatt.

b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foretas nødvendige grunnundersøkelser og flomvurdering (der flomvurdering/grunnundersøkelser ikke er foretatt tidligere) for planområdet og tilstøtende områder.

c. Før det gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor flomområder, skal det foreligge en hydrologisk vurdering med forslag til sikringstiltak. Dette gjelder spesielt for Skeibekken.

d. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS 4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).

e. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på B4-2 må GT4 og GT5 opparbeides.

f. Før det gis igangsettingstillatelse til ytterligere utbygging av B5-3 og utbygging av B5-2 må GF2 opparbeides som kvartalslekeplass og GT3 opparbeides som turveg.

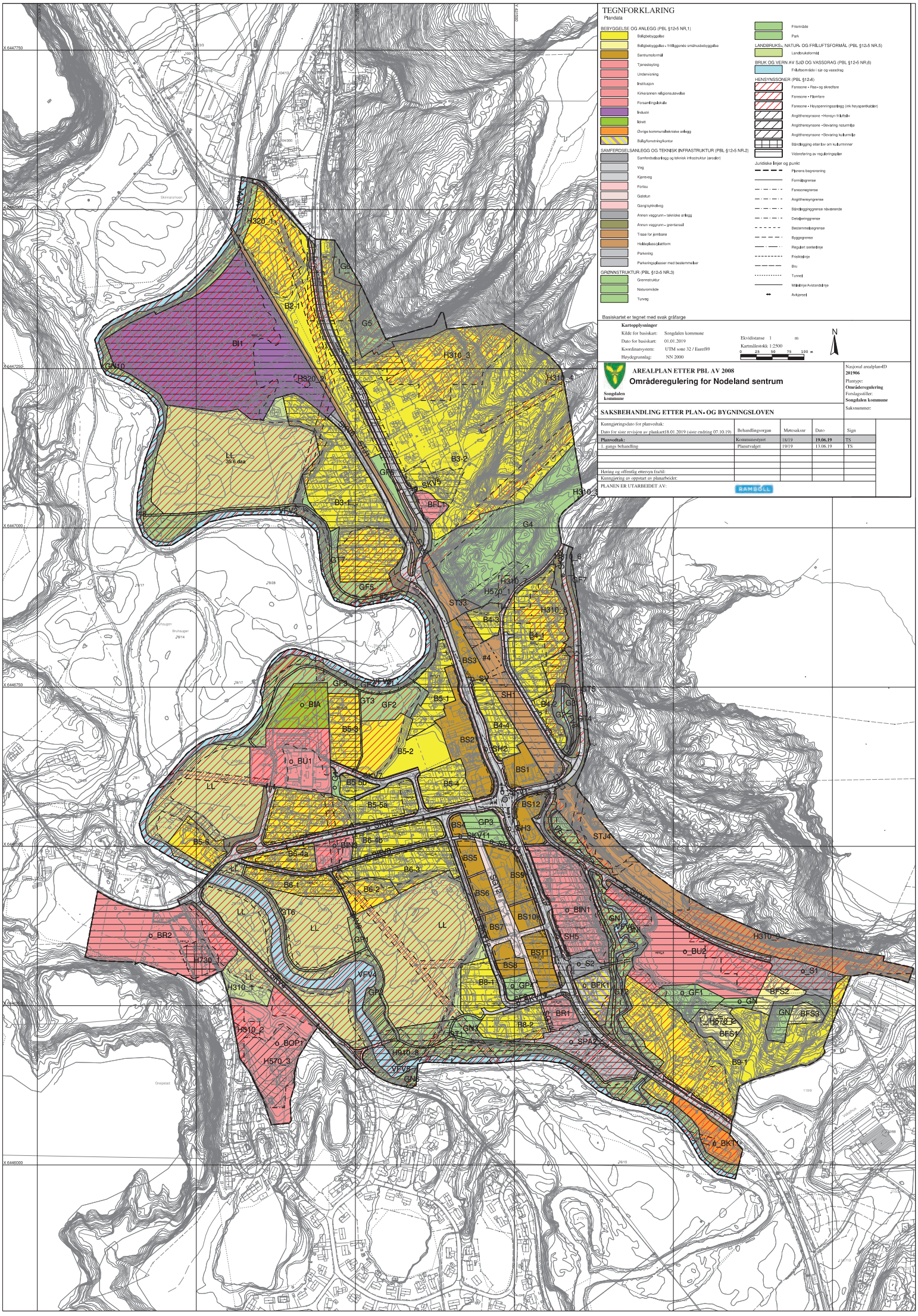
§ 9.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse, skal:

a. den nedre del (vestlige del) av o_SKV8 utbedres til kommunal standard samt o_SKV9 være ferdig bygd for B6-2.

b. utbygging i område med adkomst til Gamle Kirkevei (o_SKV8) i nødvendig grad utbedre o_SKV8 til kommunal standard.

Mindre endring av §2.3.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.05.2020.
Mindre endringer av reguleringsbestemmelsene godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.11.2020.


TEGNFORKLARING
Plandata
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Sentrumsformål
Tjenesteyting
Undervisning
Institusjon
Kirke/annen religionsutøvelse
Forsamlingslokale
Industri
Idrett
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Bolig/kontor
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gatetun
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Trasé for jernbane
Holdeplass/plattform
Parkering
Parkeringsplasser med bestemmelser
GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)
Grønnstruktur
Naturområde
Turveg
Friområde
Park
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)
Landbruksformål
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5 NR.6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
HENSYNSSONER (PBL §12-6)
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om kulturminner
Videreføring av reguleringsplan
Juridiske linjer og punkt
Planens begrensning
Formålsgrense
Faresonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggingsgrense nåværende
Detaljeringsgrense
Bestemmelsegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Bru
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: Songdalen kommune
Dato for basiskart: 01.01.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:2500
0 25 50 75 100 m
N
Songdalen kommune
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Områderegulering for Nodeland sentrum
Nasjonal arealplan-ID
201906
Plantype:
Områderegulering
Forslagsstiller:
Songdalen kommune
Saksnummer:
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart18.01.2019 (siste endring 07.10.19)
Planvedtak: | Kommunestyret | 19/19 | 19.06.19 | TS
1. gangs behandling | Planutvalget | 19/19 | 13.06.19 | TS
Høring og offentlig ettersyn fra/til:
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
RAMBØLL
X 6447750
X 6447500
X 6447250
X 6447000
X 6446750
X 6446500
X 6446250
X 6446000
H320_1
G5
B2-1
BH
GN10
H320_2
H310_3
H310_4
B3-2
GF6
SKV5
B3-1
BFLT
VFV2
G4
G17
GF5
H570_1
ST33
B4-3
B4-1
BS3
#4
SV
GF3
GF4
VFV3
o_BIA
GT3
GF2
B5-1
B5-3
B5-2
SH1
BH2
GF8
GF7
GT5
GT4
B4-4
BS21
SH2
o_BU1
BS1
B5-6b
B6-4
B5-5a
BS12
SH3
BS4
GP3
o_SKVF1
STJ4
B5-6
B6-4b
o_BIN3
B6-4a
BS5
BS9
B6-3
B6-1
B6-2
BS6
GT6
BS10
o_BIN1
GN
VFV6
o_BR2
H730_1
BS7
o_SH5
H310_2
BS11
o_BU2
o_S2
o_S1
BS8
B8-1
o_GP5
o_BFK1
GF9
o_GF1
BFS2
o_GN
GN2
BFS3
o_BR1
H570_2
B8-2
GN3
GT1
BFS1
o_SPA2
H310_1
VFV4
GP6
H310_5
o_BOP1
H570_3
B9-1
VFV5
GN5
o_BKT1

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Fagermoen 11A

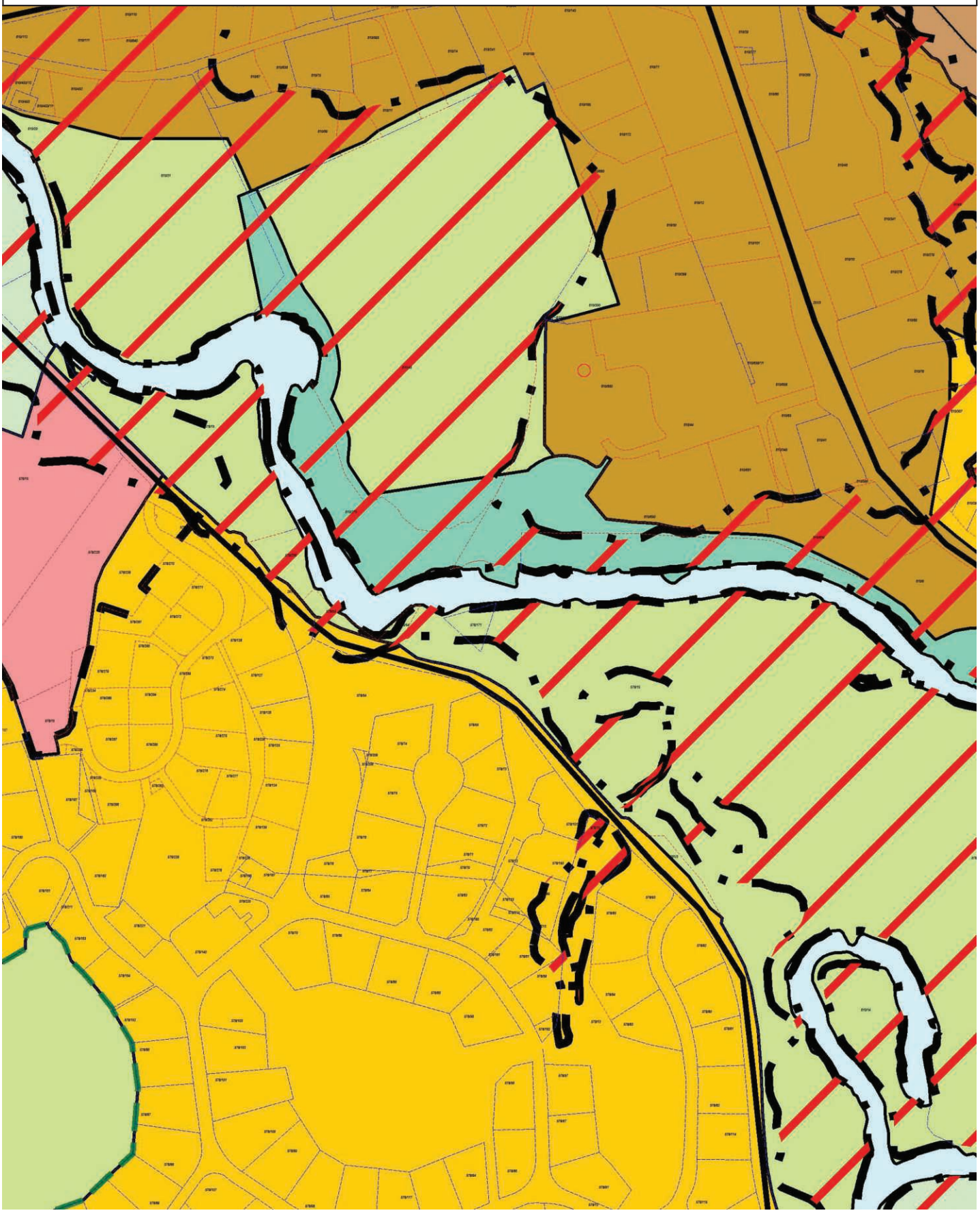
Dato: 02.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane - nåværende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Temakart

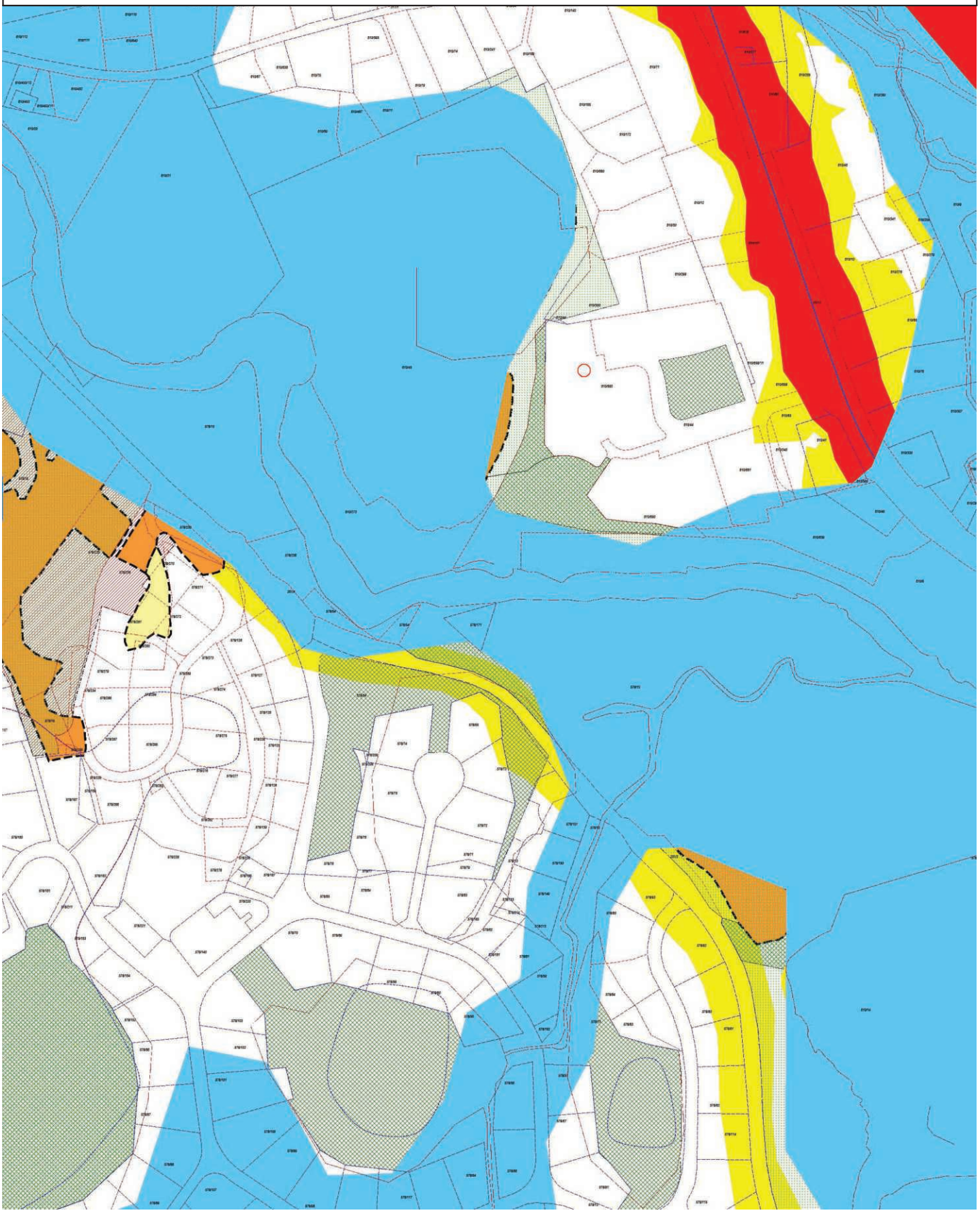
Dato: 02.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Fagermoen 11A

Nabolaget Nodeland - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tunballen skole (1-7 kl.) 343 elever, 15 klasser	3 min 2.5 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 91 elever, 7 klasser	4 min 2.7 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 222 elever, 15 klasser	5 min 3.8 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 211 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	9 min 8 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Songdalen rådhus Linje 45, N45, 48, 583T	3 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	9 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	32 min

BARNEHAGER

Eventyrheia barnehage (1-5 år) 96 barn	3 min 2.3 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 2.4 km
Bjørnungen barnehage (0-5 år) 76 barn	3 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Greipstad	7 min
Rema 1000 Brennåsen	2 min

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	3 min
Vitusapotek Nodeland	4 min
Søgne Vinmonopol	10 min

SPORT

Rådhuset gymsal	1 min
Rismyr	8 min
Shapes Brennåsen	3 min
PDL Center i Kristiansand	8 min

«Alt vi trenger ligger i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.