PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BÅRÅGERVEIEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Bårågerveien 25, 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 218, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-1819 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZL8313

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av typen sveisepapp. Selve tekkingen er skjult under terrassebord og rekkverk. Synlig sveisepapp registret ved å kikke ned ved gjennomføring av pipen.
TG settes dermed kun basert på alder og ferdigattest som indikere at arbeider er utført av firma.
Terrassebord bør enkelt kunne fjerne i område rundt sluk slik at det jevnlig kan renses og utføre tilsyn. Tilgang for rens og inspeksjon bør etableres.
Det er to avløp fra taket. Usikker på om begge har sluk/avløp på samme høyde. Flere avløp og/eller overløp er viktig dersom et av avløpene eventuelt tettes.
Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå og terrasse.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Vanlig vedlikehold må forventes. Enkelte flater tilsier behov for snarlig vedlikehold. Det er også viktig å behandle endevend i bunn av kledningsbord.
Museband registrert ved stikkontroll.
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Her må eventuell prosjektering kontrolleres for type oppbygging/konstruksjon.
Vinduer med plastkarmer. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.
Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Takterrasse og balkong ut fra kjøkken vurdert i dette punktet.
Deksel på bakvegg med rustskade

INNVENDIG Gå til side

Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen fra 2021 fremlagt uten påpekte avvik. TG er satt med grunnlag i rapport.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i tak og på vegger.
Fliser på gulvet. Badegulvet har fall til sluk og stedvis flat utførelse.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terksel på ca 20 mm.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold 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.

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater på vegger og tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Vvs utstyr fungerte ok.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse.
Ved befaringen i 2025 (forrige eier) ble det avdekket lekkasje i område bak dusjsone. Dette er blitt utbedret og dokumentert av FS mur i 2025. Det vises til egen rapport fra FS mur på dette punktet.
TG er satt ut fra rapport fra FS Mur og ellers ingen avvik eller indikasjon på fukt ved ny befaring utført i 2026.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Det vises til bilder og rapport fra FS Mur i 2025 hvor vegg ble åpnet og dokumentert før utbedring og lukking.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

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

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2019. Ingen tegn til svikt.
Eier opplyste at det har vært utført el-tilsyn og påpekte avvik ble rettet. Vurdering er dermed basert på informasjon gitt av eier. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra kontrollen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.
Hovedsakelig flat tomt med grus, gress og asfalt. Normale forhold for avrenning ut fra visuell kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

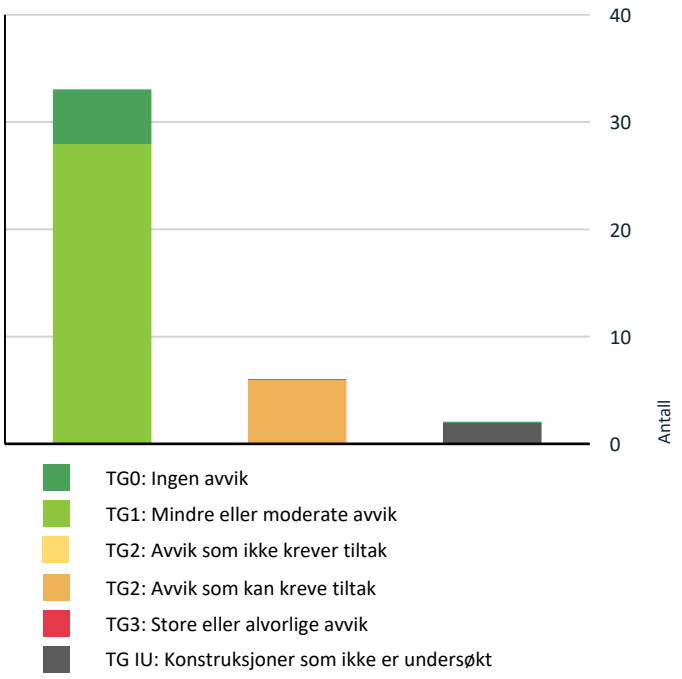
Tomannsbolig

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

I 2 etg er det tegnet inn bod ved siden av baderommet. Dette er idag et større våtrom og bod er ikke bygd.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Gjennomgående normal god standard på boligen

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av typen sveisepapp. Selve tekkingen er skjult under terrassebord og rekkverk. Synlig sveisepapp registret ved å kikke ned ved gjennomføring av pipen.
TG settes dermed kun basert på alder og ferdigattest som indikere at arbeider er utført av firma.
Terrassebord bør enkelt kunne fjerne i område rundt sluk slik at det jevnlig kan renses og utføre tilsyn. Tilgang for rens og inspeksjon bør etableres.
Det er to avløp fra taket. Usikker på om begge har sluk/avløp på samme høyde. Flere avløp og/eller overløp er viktig dersom et av avløpene eventuelt tettes.



Synlig sveisepap ved gjennomføring av pipe

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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



Pipebeslag



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Vanlig vedlikehold må forventes. Enkelte flater tilsier behov for snarlig vedlikehold. Det er også viktig å behandle endevend i bunn av kledningsbord.
Museband registrert ved stikkontroll.



Museband registrert

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Her må eventuell prosjektering kontrolleres for type oppbygging/konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse og balkong ut fra kjøkken vurdert i dette punktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Se bilde.
Terrassebord er maskinspikret og har dermed noe grov utførelse. Tegn til rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Sjekke om det er benyttet egnet spiker/festemidler til utvendig bruk.



Større glipe mellom rekkverk og terrassebord enn krav. På maks 5 cm



Type beslag/tetting kan ikke anses som fullverdig tett løsning. Drypp kan forekomme med denne type løsning.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Deksel på bakvegg med rustskade

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Uegnet materiale og rustskade

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Deksel må skiftes

Tilstandsrapport



Ventil med rustskader må byttes

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen fra 2021 fremlagt uten påpekte avvik. TG er satt med grunnlag i rapport.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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



Slitasje og sår i enkelte trinn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i tak og på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis siden baderom ikke har fuktbestandig materiale og løsninger på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med dagens løsning må det benyttes tett dusj/kabinett. TG gis siden løsninger avviker fra normale krav i tek om løsninger på veggflater i våtrom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Badegulvet har fall til sluk og stedvis flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terksel på ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fallforhold har avvik fra preakseptert løsning og forskrift. Derfor gis det TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet vil fungere med dagens løsninger forutsatt bruk av kabinett. Det anbefales å fuge med silikon ved terskel for ekstra tetting og sikring.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold 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.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater på vegger og tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Lokal utbedring/tetting ved terksel anbefales.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avvik på tetting/oppbrett av membran ved terskel på min 15 mm for å ivareta krav til lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hvis mulig anbefales det å tette lokalt ved terskel. Må sjekkes nærmere ved demontering av dørterskel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ved befaringen i 2025 (forrige eier) ble det avdekket lekkasje i område bak dusjsone. Dette er blitt utbedret og dokumentert av FS mur i 2025. Det vises til egen rapport fra FS mur på dette punktet.
TG er satt ut fra rapport fra FS Mur og ellers ingen avvik eller indikasjon på fukt ved ny befaring utført i 2026.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det vises til bilder og rapport fra FS Mur i 2025 hvor vegg ble åpnet og dokumentert før utbedring og lukking.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Stoppekran plassert på Vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



Ingen varsler på display ved befaringen

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2019. Ingen tegn til svikt.



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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Tilsyn fra 2020. Påpekte avvik er rettet og saken er avsluttet
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flat tomt med grus, gress og asfalt. Normale forhold for avrenning ut fra visuell kontroll.

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

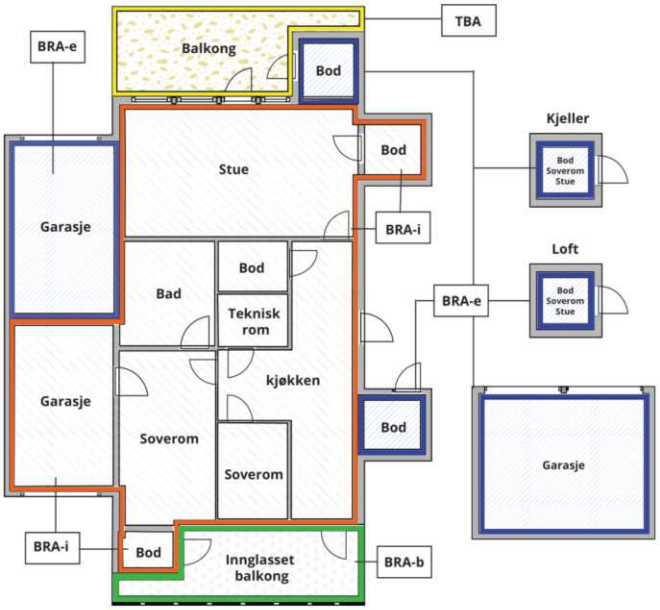
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	73			73	83
1 Etasje	67			67	
SUM	**140**				**83**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		
1 Etasje	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

TBA: Medtatt takterrasse på 71 kvm og balkong ut fra 2 etg på 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 2 etg er det tegnet inn bod ved siden av baderommet. Dette er idag et større våtrom og bod er ikke bygd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ 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)
Tomannsbolig	140	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Bendik Aanes Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	218	0	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bårågerveien 25

Hjemmelshaver
Johansen Bendik Aanes, Røed Rebekka

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Rapport fra FS mur. Skadeutbedring	04.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2025	
2	11.05.2026	
3	13.05.2026	

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260257
Addresse	Båragerveien 25		
Postnr.	4641	Sted	SØGNE
Selgers navn	Rebekka Røed		
Selgers navn	Bendik Aanes Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12.05.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

2407765

Våtrom

Initialer selger:
R R
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lekkasje på bad i 1 etg, ble fikset før vi flyttet inn av tidligere eiere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fagkyndig selskap har gjort arbeidet. Fs Mur

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tettet membran etter lekkasje

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R R
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bolig er oppført i 2019. Selger kjenner ikke til manglende opplysninger eller ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Rebekka Røed*

Signert av *Bendik Aanes Johansen*

Initialer selger:
R R
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BÅRÅGERVEIEN 21 - 27

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Bårågerveien 21 – 27.

Sameiet består av eiendommen gnr. 30 bnr. 218 i Søgne kommune og består av fire eierseksjoner, som alle er boligseksjoner, alle med sameiebrøk 1/4 hver.

Hoveddel, fellesareal og sameiebrøk for hver eierseksjon fremgår av den til enhver tid tinglyste seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Alt uteareal er fellesareal. Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av fellesareal merket blått (F-1) på vedlagte kartvedlegg og seksjon 3 og 4 har enerett til bruk av fellesareal merket gult (F-2). Ytterligere oppdeling av utearealet kan foretas mellom den enkelte gruppering, dvs. mellom seksjon 1 og 2 og mellom seksjon 3 og 4. Slikt vedtak må fattes på årsmøte og kun de seksjoner som skal foreta oppdeling har stemmerett.

Enerett til bruk av deler av fellesarealene gjelder for en periode på 30 år.

Bruken og vedlikehold av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter et hvert vedlikehold på seksjonen, både innvendig og utvendig, herunder blant annet reparasjon eller utskifting av fasade, tak, vinduer/dører, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger.

Vedlikehold av uteareal besørges og bekoster av de seksjoner som har enerett til aktuelt areal.

6. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder fritt som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

OE IK

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

Styret kan beslutte at den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

8. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fire medlemmer, en fra hver seksjon.

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

12. Bygningsmessige arbeider

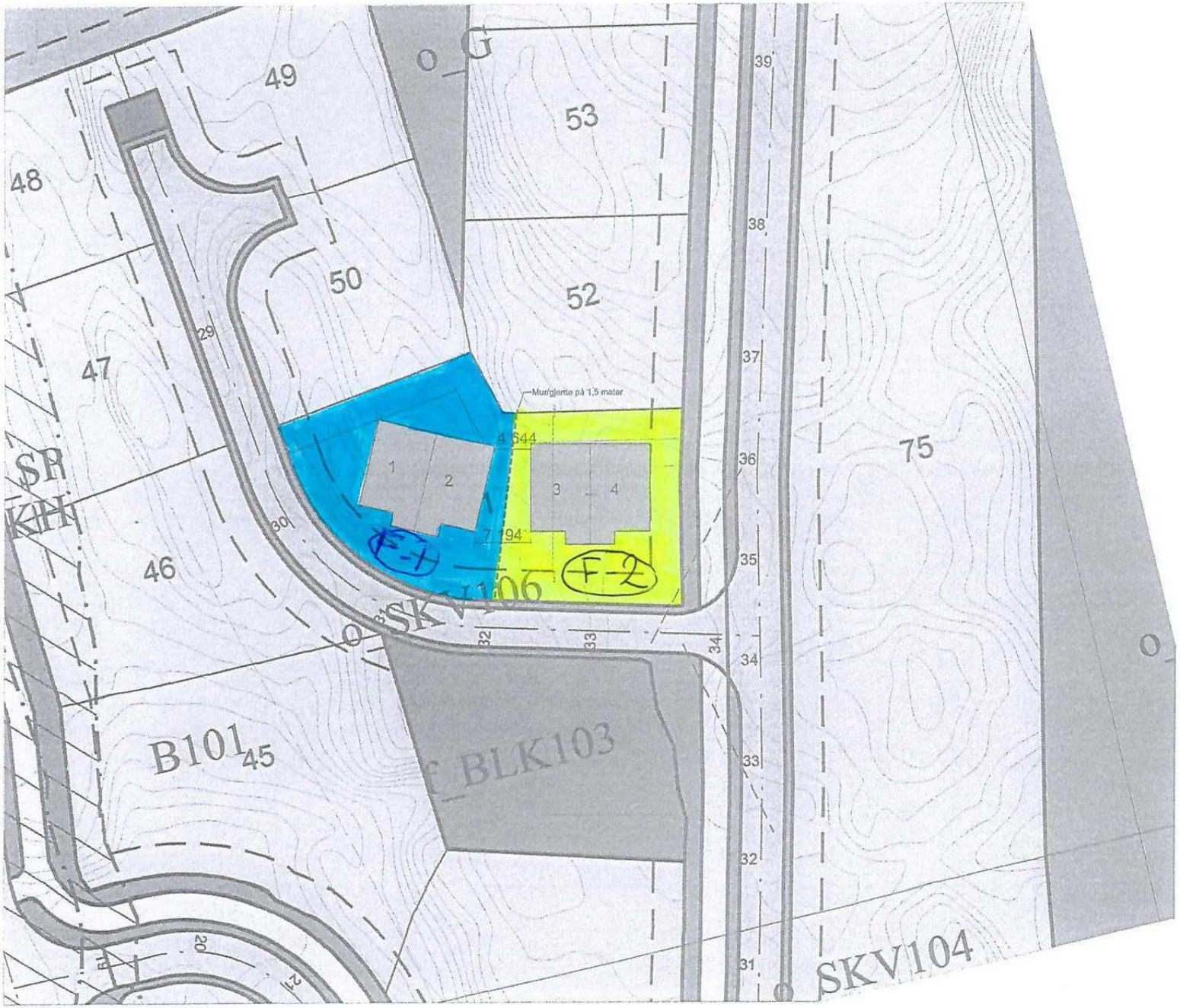
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

13. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

ØG KK



VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET BÅRÅGERVEIEN 21-27

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A10	

Type tegning
Sit. kart

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

NITO

Aamodt Byggkonsult AS
- Salned, prosjektering, tegning og kontroll -

Truls Aamodt
Tlf: 909 207 44
Epost: post@aamodtbk.no
Hjemmeside: www.aamodtbk.no
Org. nr: 998 243 416

GRAPHISOFT ARCHICAD 21

Tiltakshaver
Oddvar Eivindson

Prosjekt

N

Dato	Målestokk
26.09.2018	1:500

Gnr./Bnr./Festenr.	Kontroll prosjekt.	Sign.	Kontroll
Uslkkert		TAA	TAA

Tegningsnr.	Filnavn
A10	Oddvar - 2mannsbolig Avsvigheia.pln

Type tegning
Sit. kart

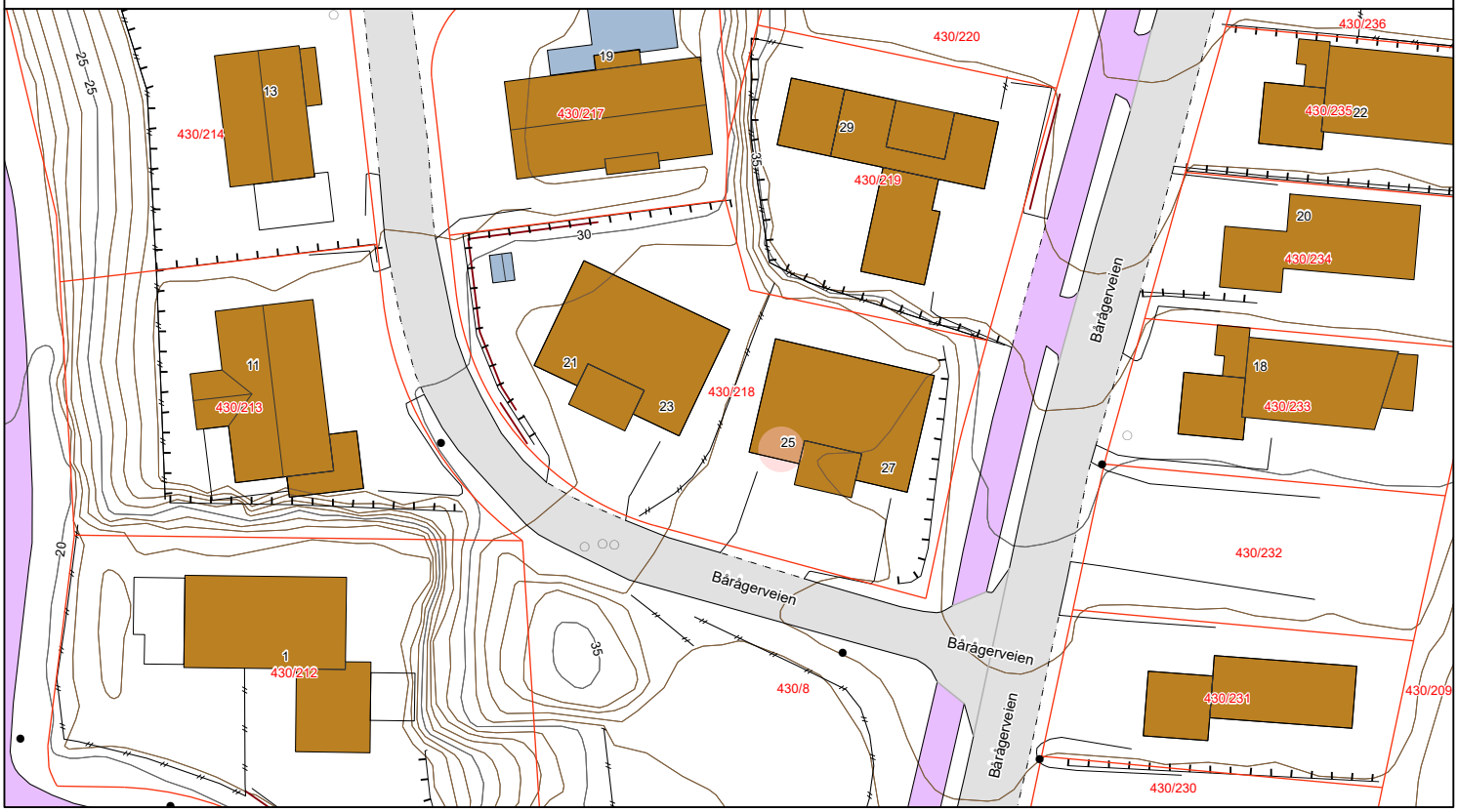
BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\post\OneDrive - Aamodt Byggkonsult\Diverse jobber\Oddvar- 2 stk firmannsbolig - Avsvigheia\Oddvar - 2mannsbolig Avsvigheia.pln

KK 30

Oversiktskart

Adresse: **Bårågerveien 27, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/430/218/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1213 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.05.2026



Matrikkelkart

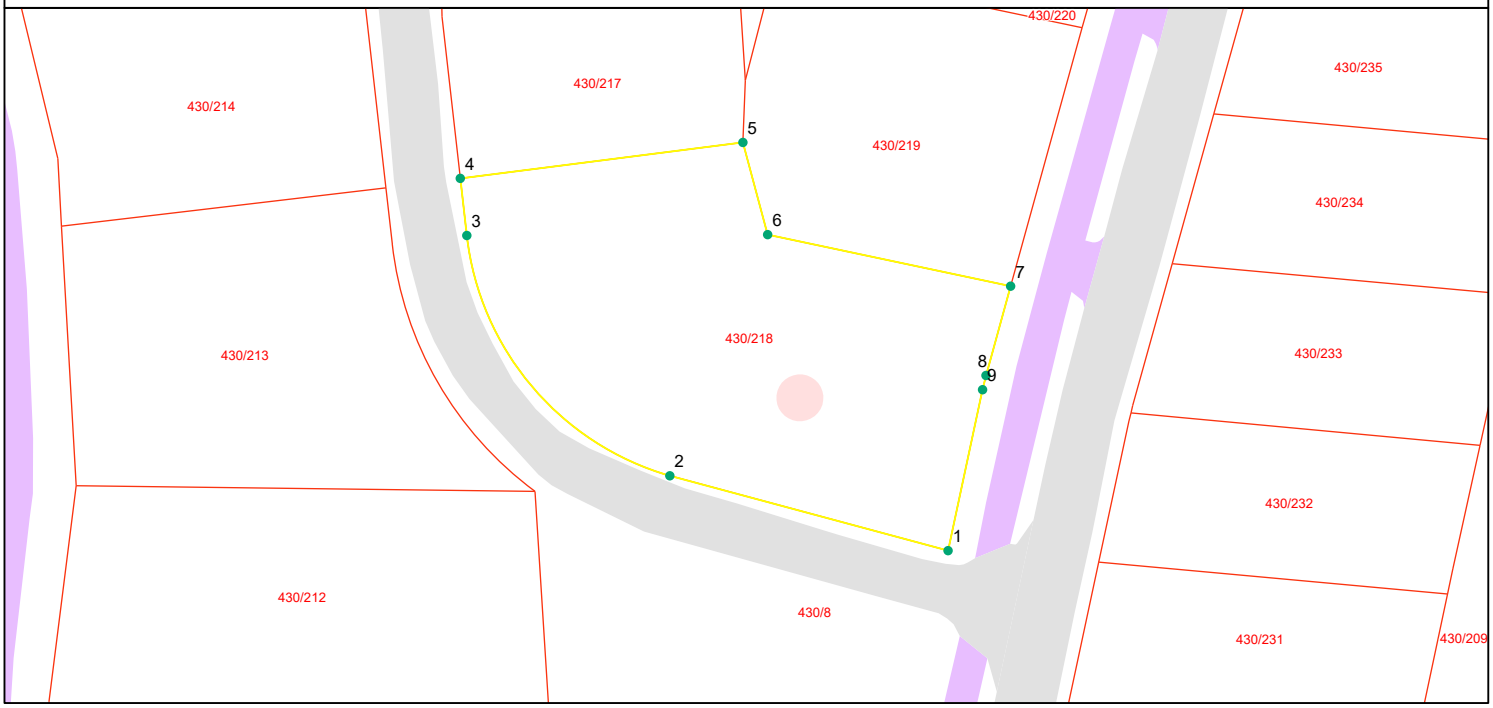
Adresse: **Bårågerveien 27, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/430/218/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1213 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.05.2026

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: 1213 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438192.71	427749.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.95	0
2	6438199.71	427723.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.23	26.544
3	6438222.18	427704.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.39	0
4	6438227.52	427703.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.65	0
5	6438230.88	427729.88	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	8.94	0
6	6438222.26	427732.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	23.24	0
7	6438217.44	427754.87	Mur	Murhjørne	Tatt fra plan	10	8.68	0
8	6438209.09	427752.57	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.37	0
9	6438207.76	427752.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	15.42	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Bårågerveien 25

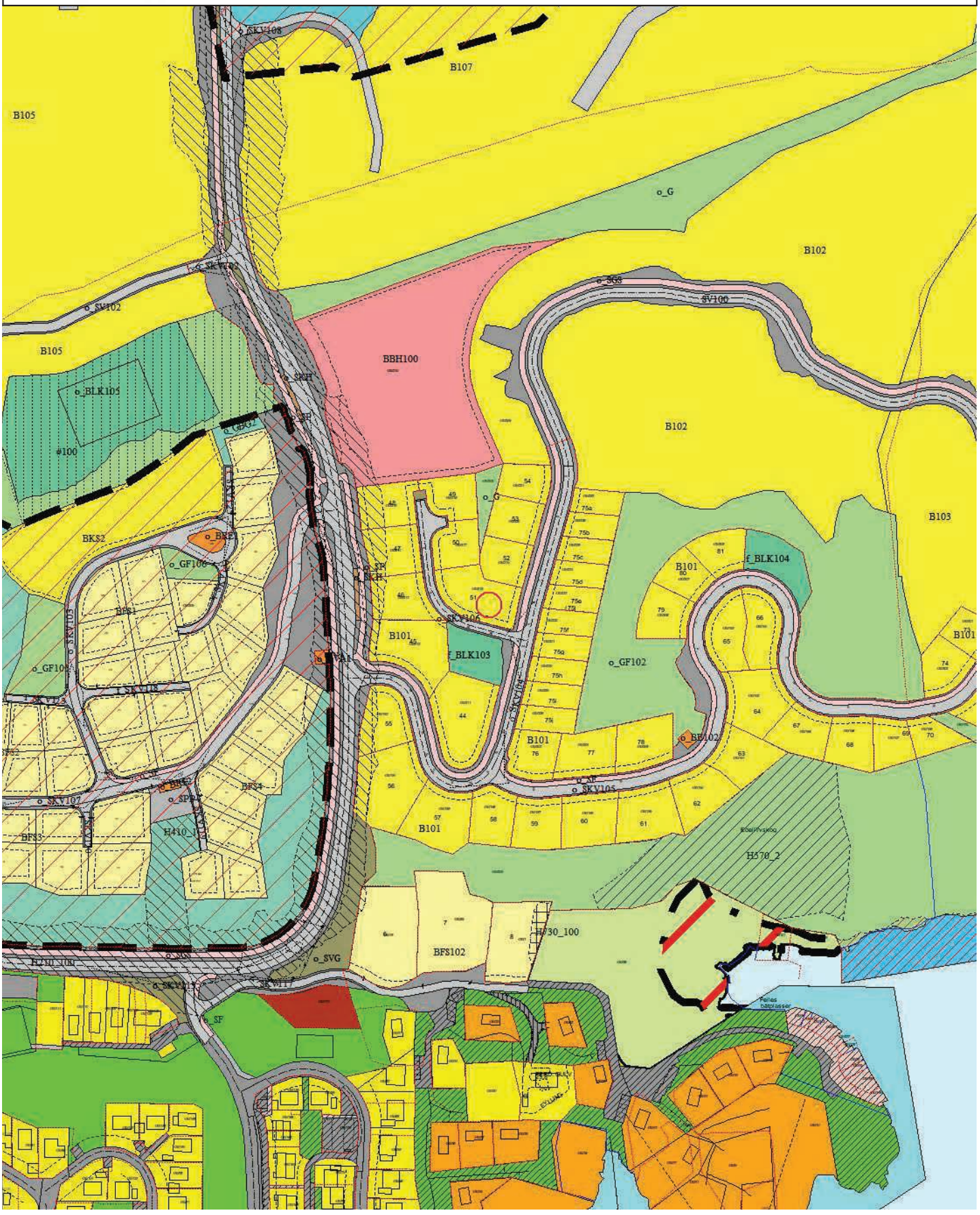
Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLANID 201209 – OMRÅDEREGULERING FOR AUSVIGA

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har
Søgne kommunestyre vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser
i møte 17.12.2015 som sak 115/15.

Dato: 30.11.2015
Revidert dato: 21.06.2017, 01.06.18, 13.08.18. 11.01.19
Sist revidert: 11.01.19

COWI

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nye boligområder med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området reguleres til følgende formål:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - **Boligbebyggelse – B100 – B109**
  - **Frittliggende småhusbebyggelse – BFS100-BFS103**
  - **Barnehage – BBH100**
  - **Energianlegg – BE100 – BE102**
  - **Vann- og avløpsanlegg – BVA**
  - **Lekeplass – BLK100 – BLK105**

- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - **Veg - SV100 – SV104**
  - **Kjøreveg - SKV100 – SKV123**
  - **Fortau - SF**
  - **Gang-/sykkelveg - SGS**
  - **Annen veggrunn - tekniske anlegg - SVT**
  - **Annen veggrunn – grøntareal - SVG**
  - **Leskur/plattformtak – SP**
  - **Tekniske bygninger/konstruksjoner- STB**
  - **Kollektivholdeplass – SKH**

- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - **Grønnstruktur – G**
  - **Turveg – GTD100 – GTD102**
  - **Friområde – GF100 - GF103**
  - **Badeplass/ -område – GB100**

- **LANDBRUKS, -NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
  - **Landbruksformål – LL102**
  - **LNFR Spredt fritidsbebyggelse, LSF101**

- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
  - **Ferdsel – o_Ferdsel**
  - **Badeområde – VB100**

- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
  - **Flomfare -H320_1**
  - **Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler) – H370_100 – H370_103**
  - **Anlegg- og riggområde - #100 – #101**
  - **Båndlegging etter lov om kulturminner – H730_100 – H730_104**
  - **Naturmiljø, H570_2**
  - **Støysone – rød sone iht. T-1442, H220_1**
  - **Støysone – gul sone iht. T-1442, H210_1**

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2. 1 E39

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg.

§ 2. 2 Leireveien

Før utbyggingsområdene B102-B109, BBH100 kan utbygges skal Leireveien (fv. 204) utbedres med standardklasse U-Hø2 øvrige hovedveger (Håndbok N100) fra Uffortjønnbekken og fram til E39.

Etablering av ny avkjørsel (SV102) til eksisterende boligområde BFS100 inngår i utbedringen.

§ 2. 3 Gang og sykkelveg med bru over Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 250 boenheter skal gang- og sykkelveg med tilhørende bru over Lundelva være etablert fra samlevei og fram til Eikeveien.

§ 2. 4 Samlevei med gang- og sykkelvei og tilhørende veianlegg

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal samlevei med tilhørende veianlegg, rundkjøring og gang- og sykkelveg være etablert fram til byggefeltets avkjørsel.
b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal ny avkjørsel til Ausviga og Ausvigheia med tilhørende fortau og fotgjengerfelt være etablert.
c) Før B108 kan utbygges skal samleveien med tilhørende veianlegg og gang- og sykkelveg være etablert helt fram til plangrensen i nord.

§ 2. 5 Atkomstveier med fortau og tilhørende veianlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal atkomstvei med tilhørende fortau, annen veianlegg være etablert.

§ 2. 6 Friområde og badeplass

Før det kan gis igangsettingtillatelse til mer enn 60 boenheter skal friområde GB100 med tilhørende badeplass VB100 være etablert.

§ 2. 7 Turvei/sti langs Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 150 boenheter skal turvei/sti GTD100-102 langs Lundeelva være etablert gjennom planområdet.

§ 2. 8 Lekeplasser

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 300 boenheter innenfor plangrensen til kommunedelplan for Kjellandsheia (planid 20110616-1) skal nærmiljøanlegg/park o_NM301 i områderegulering for Kjellandsheia syd (planid 201219) være etablert.
b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B102, B103, B104, B109 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor byggeområde B103.
c) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B106, B107 og B108 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor B108.
d) Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B100, B101, B102, B105 skal kvartalslekeplass BLK105 være etablert.
e) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 1 til 15 skal sandlekeplass BLK100 være etablert.
f) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 16 til 25 og 37 til 43 skal sandlekeplass BLK101 være etablert.
g) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 26 til 36 skal sandlekeplass BLK102 være etablert.
h) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 44 til 54 og 75a-j skal sandlekeplass BLK103 være etablert.

i) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 55 til 74 og 76 til 81 skal sandlekeplass BLK104 være etablert.

§ 2.9 Støyskjerming

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 35, 36, 43, 45,46,47,48, 55 og 56 skal det være etablert støyskjermer langs samleveien.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3. 1 Krav til utarbeidelse av teknisk plan

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

§ 3. 2 Krav om utomhusplan

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

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

§ 3. 3 Krav om detaljregulering

a) Innenfor områdene B102 – B109 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes. Godkjent detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 skal legges til grunn for gjennomføring og utbygging av områdene.

b) Unntak: Det kan tillates anleggsveger og midlertidig deponi og uttak av masser der formålet med arbeidet er knyttet til gjennomføring av plan.

§ 3. 4 Funksjons og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger og anlegg

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

b) Samleveger, atkomstveger, fellesveger, gang- og sykkelveger, fortau og andre vegtekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke angir standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

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

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

e) Ved utarbeidelse av detaljregulering for B102-B104 og B107- B109 skal landskapsvirkninger visualiseres.

f) Støyskjermingstiltak tillates etablert utenfor de angitte byggegrenser mot samlevei o_SKV102.

§ 3. 5 Automatisk fredede kulturminner

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§ 4. 1 Boligbebyggelse – Ny bebyggelse med plankrav (B102-B109)

a) Innenfor områdene B102 til B109 skal det utarbeides detaljreguleringer iht. antall og type bebyggelse som som angitt i tabell 1. Hybel/utleieleiligheter medregnes i antall boenheter.

Tabell 1

Felt	Maks antall boenheter	Type bebyggelse
B102	*31*	Småhusbebyggelse
B103	*25*	Småhusbebyggelse
B104	*23*	Småhusbebyggelse
B105	*35*	Småhusbebyggelse
B106	*42*	Småhusbebyggelse og/eller lavblokk
B107	*60*	Småhusbebyggelse
B108	*89*	Småhusbebyggelse
B109	*17*	Småhusbebyggelse

b) Detaljreguleringene skal legge opp til variasjon i boligtyper.

§ 4. 2 Boligbebyggelse - Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (BSF100-103)

a) For hver regulert tomt tillates etablert èn frittliggende enebolig med tilhørende garasje.
b) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
c) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet der minst 1 skal være i garasje. Hver parkeringsplass skal minimum utgjøre 18m2 og ha en lysåpning på 2,5 meter. Parkering skal løses på egen tomt og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.
d) Det skal avsettes minimum 80 m2 uteoppholdsareal per boenhet.
e) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22-40 grader og mønehøyden skal ikke overstige 8,5 meter.
f) Ved utvidelse eller oppføring av ny boligbebyggelse i angitt støysone skal støynivå på uteoppholdsarealer og fasadeelementer som kan åpnes (vinduer, dører og ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål ikke overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.
g) Garasje skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 50m2. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,7 meter, og mønehøyde 5,5 meter. For boligtomt 5 (*gnr. 30 bnr. 17, 84*) tillates oppført to garasjer der èn kan være inntil 96 m2 BYA.
h) Garasje som plasseres paralelt med med samle eller adkomstvei tillates oppført inntil 2 meter fra fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

§ 4. 3 Boligbebyggelse - Ny bebyggelse (B100-101)

a) For hver regulert tomt tillates etablert bebyggelse med utnyttelse, høyder og form som angitt i tabell 2 og 3. TLG (topp laveste gulv) angir laveste tillatt gulvhøyde. Der det er angitt flermannsbolig tillates tomannsboliger eller firemannsbolig.
b) For frittliggende eneboliger kan det tillates èn utleiedel/sekundærleilighet på inntil 60m2 BRA per tomt. Det totale antallet utleie/sekundærleiligheter innenfor hvert delfelt (B100 og B101) skal ikke overstige 20 enheter.
c) Minimum 50 % av boenhetene innenfor hvert delefelt skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

d) Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei og eventuelle friområder/grønnstruktur. Murer og terrengsprang over 1,5 meter skal dokumenteres og illustreres. Rekke/kjedehusbebyggelse skal byggemeldes under ett.

e) Avkjørsel fastsettes av bygningsmyndighetene. Det tillates ikke direkte avkjørsel på samlevei.

f) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet der minst 1 skal være i garasje. For utleiedel/sekundærleilighet er det krav om 1 parkeringsplass uten garasjeplass.

Hver parkeringsplass skal minimum utgjøre 18m2 og ha en lysåpning på 2,5 meter. Parkering skal løses på egen tomt og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.

g) Det skal avsettes minimum 80m2 uteoppholdsareal per boenhet.

h) Garasje skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 50m2 og skal underordne seg boligbebyggelsen i størrelse og formspråk. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,7 meter, og mønehøyde 5,5 meter.

i) Garasje som plasseres paralelt med adkomstvei eller fellesvei tillates oppført inntil 2 meter fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

j) Tillatt taktype er angitt med verdi i tabell 2 og 3.

Ved saltak skal bebyggelsen ha takvinkel mellom 22-40 grader. Takvinkel er bestemmende for maksimal gesismhøyde.

k) Det skal bygges med saltak på tomt 1-5, 15-19, 23-28, 46-50, 57-63, 79-81. Resten av tomtene skal ha flatt tak eller pulttak.

Boligene på tomtene 57-63 skal bygges i en moderne stil, med store vindusflater. Smårutede vinduer og staffasje som pynteklosser o.l. tillates ikke på disse tomtene.

l) For byggetomt 60, 61, 62, 63, 68, 69, 70 og 71 er formålsgrensen byggegrense mot sjø.

m) Boliger innenfor område regulert til boligformål skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.

Tabell 2: Type bebyggelse, utnyttelsegrad og høydebestemmelser angitt i koteverdi. Tabell 2: Type bebyggelse, utnyttelsegrad og høydebestemmelser angitt i koteverdi.

Tomt nr.	**Topp laveste gulvhøyde (kote)**	**Maksimal mønehøyde saltak (kote)**	**Maksimal gesimshøyde flatt eller pulttak (kote)**	**Utnyttelsesgrad**	**Type bebyggelse**
1	31	39,5	x	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
2	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
3	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
4	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig

5	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
6	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
7	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
8	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
9	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
10	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
11	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
12	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
13	29	x	37,5	40% BYA	Enebolig
14	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
15	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
16	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
17	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
18	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
19	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
20	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
21	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
22	28,5	x	37	40% BYA	Enebolig
23	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
24	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
25	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
26	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
27	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
28	34	42,5	x	40% BYA	Enebolig
29	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
30	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
31	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
32	31,5	x	40	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
33	33	x	41,5	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
34	34	x	42,5	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
35	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
36	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
37	27,5	x	36	40% BYA	Enebolig
38	27	x	35,5	40% BYA	Enebolig
39	27,5	x	36	40% BYA	Enebolig
40	27,5	x	36	40% BYA	Enebolig
41	28,5	x	37	40% BYA	Enebolig
42	28	x	36,5	40% BYA	Enebolig
43	28	x	36,5	40% BYA	Enebolig

44	34	x	42,5	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
45	22	x	30,5	40% BYA	Enebolig
46	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
47	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
48	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
49	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
50	29,5	38	x	40% BYA	Enebolig
52	37	x	45,5	40% BYA	Enebolig
53	38,5	x	47	40% BYA	Enebolig
54	39,5	x	48	40% BYA	Enebolig
55	21,5	x	30	40% BYA	Enebolig
56	23,5	x	32	40% BYA	Enebolig
57	26	34,5	x	40% BYA	Enebolig
58	28	36,5	x	40% BYA	Enebolig
59	29	37,5	x	40% BYA	Enebolig
60	29,5	38	x	40% BYA	Enebolig
61	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
62	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
63	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
65	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
67	41	x	49,5	40% BYA	Enebolig
68	42	x	50,5	40% BYA	Enebolig
69	42	x	51,5	40% BYA	Enebolig
70	42,5	x	52	40% BYA	Enebolig
71	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
72	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
73	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
74	43	x	52,5	40% BYA	Enebolig
75a	40	X	48,5	40% BYA	Enebolig
75b	39	X	47,5	40% BYA	Enebolig
75c	38	X	46,5	40% BYA	Enebolig
75d	37	X	45,5	40% BYA	Enebolig
75e	36	X	44,5	40% BYA	Enebolig
75f	35	X	43,4	40% BYA	Enebolig
75g	34	X	42,5	40% BYA	Enebolig
75h	33	X	41,5	40% BYA	Enebolig
75i	32	X	40,5	40% BYA	Enebolig
75j	31	x	39,5	40% BYA	Enebolig
76	29	x	37,5	40% BYA	Enebolig
77	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
78	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig

79	32	40,5	x	40% BYA	Enebolig
80	33	41,5	x	40% BYA	Enebolig
81	34,5	43	x	40% BYA	Enebolig

Tabell 3: Type bebyggelse, utnyttelsegrad og høydebestemmelser der det skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Tomt nr.	Maksimal mønehøyde saltak	Maksimal gesimshøyde flatt eller pulttak	Utnyttelsesgrad	Type bebyggelse
51	x	8,5 meter	40% BYA	Flermannsbolig. Maks 4 boenheter.
64	x	8,5 meter	40% BYA	Enebolig
66	x	8,5 meter	40% BYA	Enebolig

§ 4. 4 Energianlegg, BE100-BE102

Området skal benyttes til trafo/nettstasjon.

§ 4. 5 Lekeplass, BLK100-BLK105

a) BLK100 til BLK104 skal opparbeides som sandlekeplasser.
b) BLK105 skal opparbeides som kvartslekeplass og arealet skal være offentlig eiet.
c) Lekeplassene skal opparbeides slik at det oppnås et variert leketilbud med ulike anordninger/lekeapparater egnet for barns lek.
d) BLK100 er felles for tomt 1 til 15
e) BLK101 er felles for 16 til 25 og 37 til 43
f) BLK102 er felles for 26 til 36
g) BLK103 er felles for 44 til 54 og 75a-j
h) BLK104 er felles for 55 til 74 og 76 til 81

§ 4. 6 Barnehage, BBH100

a) Området er avsatt til offentlig eller privat barnehage. Utomhusplan og illustrasjonsplan for barnehage skal utarbeides.
b) Det tillates BYA 30 %
c) Høyde overkant gulv første hovedetasje = kote 21,0.
d) Maksimalt tillatt byggehøyde = kote 28.
e) Det skal etableres parkeringsplasser innenfor området. Følgende krav til parkeringsplasser gjelder: 1 parkeringsplass pr årsverk + 0,08 plasser pr heltidsplass. Ved beregning av utnyttelsesgrad regnes 18 m2 pr parkeringsplass. Parkeringsplassene skal ha minimum 2,5 meters bredde/ lysåpning og 5 meters lengde.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§ 5. 1 Kjørevei, SKV

Vei	Dimensjoneringsklasse	Eieform
SKV 100	H2	Offentlig
SKV 101	SA2	Offentlig
SKV 102	A2	Offentlig

SKV 103	A2	Offentlig
SKV 104	A2	Offentlig
SKV 105	A2	Offentlig
SKV 106	A1	Offentlig
SKV 107	A2	Offentlig
SKV 108	A2	Offentlig
SKV 109	A2	Offentlig
SKV 110	A2	Offentlig
SKV 111	A2	Offentlig
SKV 112	A2	Offentlig
SKV 113	A2	Offentlig
SKV 114	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 115	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 116	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 117	Eksisterende vei	Privat vei
SKV 118	A1	Felles for tomt 20,21, 23,24 og 25
SKV 119	A1	Felles for tomt 37, 38, 39, 40 og 41
SKV 120	A1	Felles for tomt 10,12,13 og 14
SKV 121	A1	Felles for tomt 7,8, 9 og 11.
SKV 122	A1	Felles for tomt 4 til 6

§ 5. 2 Fortau, SF

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 3 Gang-/sykkelveg, SGS

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 4 Leskur/plattformtak, SP

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 5 Kollektivholdeplass, SKH

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 6 Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT

a) Annen veggrunn er areal til skulder, grøfter, skråninger, skjæring og fylling knyttet til veg, fortau og gang- og sykkelveg samt støttemurer, frisiktssoner og evt. støyvoller/støyskjermer. I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygg eller andre tiltak som vanskeliggjør bruken av området som veggrunn eller på andre måter påvirker trafikksikkerheten.

b) Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng. For arealer som skal revegeteres skal det benyttes stedegne masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.

c) Innenfor området skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

d) Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

§ 5. 7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

a) Områdene kan beplantes med stedegen vegetasjon og arter som ikke er en trussel for biologisk mangfold. Det tillates grøntanlegg som tilsådde plener, rabatter og bed med beplantning mm.

b) Arealene skal ha jevne overganger mot eksisterende terreng. For areal som skal revegeteres, skal det benyttes stedegne masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.

c) Områdene kan benyttes til snøopplag.

d) Beplantning innenfor området tillates såfremt at denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
e) Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

§ 5. 8 Tekniske bygninger/konstruksjoner, STB

a) Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelbru over Lundeelva.
b) Ved søknad om ramme eller igangsettingstillatelse skal det dokumenteres nødvendig flomsikring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

§ 6. 1 Grønnstruktur, G

a) Innenfor området kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates.
b) Det tillates etablert tur- og snarveiforbindelser mellom boligområdene.
c) Områdene skal være offentlig eiet.

§ 6. 2 Turveg, GTD100 – GTD102

I områdene for turveg kan det anlegges og utbedres turveger med enkle terrenginngrep i samsvar med grønnstrukturplanen.

§ 6. 3 Friområde, GF100 – GF103

a) Areal som er regulert som friområde kan tilrettelegges og opparbeides for opphold og lek i forbindelse med områdets bruk som tur-/friområde. Beplantning med tre og busker og tilsåing med gress, skal skje med stedegne arter og arter som ikke er noen trussel for biologisk mangfold. Det tillates utplassert eller oppført innretninger/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som rekreasjonsområde, som benker, bord, søppelkasser, toalett, gapahuk o.l.
b) Området skal være offentlig eiet.

§ 6. 4 Badeplass/ -område, GB100 og VB100

a) Innenfor området skal det etableres badeplass i tråd med overordnet grønnstrukturplan.
b) Det tillates utplassert eller oppført innretninger/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som badeplass, herunder benker, bord, søppelkasser, stupebrett, toalett o.l.
c) Områdene skal være offentlig eiet.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

§ 7.1 LNFR spredt fritidsbebyggelse, LSF101

a) Det tillates ikke nye fritidsboliger. Eksisterende bruk tillates videreført som vist i plan med linjesymboler.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

§ 8. 1 Ferdsel, VFE

a) Området skal være åpent for fri ferdsel på sjøen.
b) Innenfor området tillates det viderføring og vedlikehold av eksisterende slipp og båtplasser i Lundeelva.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl 12-6)

§ 9. 1 Flomfare, H320_1

Hensynssone for flom følger kote +3.

§ 9. 2 Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler), H370_100 – H370_103

Det tillates ikke etablering bygvverk eller konstruksjoner i høyspentsone.

§ 9.3. Anlegg- og riggområde, #100 – #101

a) Bestemmelsesområdene tillates benyttet til midlertidig anleggsområder for gjennomføring av plan. Bestemmelsesområde #100 kan kun benyttes fram til lekeplass BLK105 er etablert.
b) Etter at anleggsarbeidet er ferdig skal områdene ryddes, planeres og tilsåes.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_100 – H730_104

Innenfor vernesonen rundt kulturminne som inntegnet på plankartet, er det ikke tillatt med inngrep eller aktivitet som er egnet til å skade eller forringe kulturminner uten tillatelse fra fylkeskonservatoren, herunder graving og fylling.

§ 9.5 Støysone – rød sone iht. T-1442, H220_1

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

§9.6 Støysone – gul sone iht. T-1442, H210_1

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasadeelementer som kan åpnes (vinduer, dører og eventuelt ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke Lden overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.

§ 9.7 Naturmiljø, H570_2

Innenfor området tillates ikke inngrep som reduserer området verdi som naturtype gammel fattig edellauvskog. Stier og turforbindelser tillates etablert gjennom området.

Mindre endring vedtatt på delegert myndighet av Plansjefen 06.02.2019 i sak 118/19


TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Barnehage
Energianlegg
Vann- og avløpsanlegg
Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Leskur/plattformtak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Kollektivholdeplass
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Grønnstruktur
Turveg
Friområde
Badeplass/-område
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
Landbruksformål
Spredt fritidsbebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
Ferdsel
Badeområde
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (Ink høyspenkabler)
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Båndlegging etter lov om kulturminner
Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)
Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde
Linjesymbol
Planens begrensning
Fareasonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Støysonegrense
Båndleggingsgrense nåværende
Bestemmelsesgrense
Avkjørsel
Basiskartet er tegnet med svak gråtonge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 30.11.2015
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1500
0 25 50 75 100 m
N
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Områderegulering
for Ausvigheia
Sogne kommune
Nasjonal arealplan-ID
201209
Plantype:
Områdereguleringsplan
Forslagsstiller:
Sogne kommune
Saksnummer:
2011/2645
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planoppstart: 02.01.2016
Dato for siste revisjon av plankart: 30.11.2015
Planforslag: Behandlingsorgan: Kommunestyret Møtedato: 13/3/35 Dato: 17.12.2015 Sign
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 13.07.2015-15.10.2015 Plan- og miljøutv. 080/15 17.06.2015
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet: 23.01.2013
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
COWI AS
B106
B108
B109
B107
B105
B104
B103
B102
B101
LL102
BFS103
BFS100
BFS102
BBH100
SKV100
SKV101
SKV102
SKV103
SKV104
SKV105
SKV106
SKV107
SKV108
SKV109
SKV110
SKV111
SKV112
SV101
SV102
SV103
SV104
SV105
SV106
SV107
SV108
SV109
SV110
SV111
SV112
SV113
SV114
SV115
SV116
SV117
SV118
SV119
SV120
SV121
SV122
SV123
SV124
SV125
SV126
SV127
SV128
SV129
SV130
SV131
SV132
SV133
SV134
SV135
SV136
SV137
SV138
SV139
SV140
SV141
SV142
SV143
SV144
SV145
SV146
SV147
SV148
SV149
SV150
SV151
SV152
SV153
SV154
SV155
SV156
SV157
SV158
SV159
SV160
SV161
SV162
SV163
SV164
SV165
SV166
SV167
SV168
SV169
SV170
SV171
SV172
SV173
SV174
SV175
SV176
SV177
SV178
SV179
SV180
SV181
SV182
SV183
SV184
SV185
SV186
SV187
SV188
SV189
SV190
SV191
SV192
SV193
SV194
SV195
SV196
SV197
SV198
SV199
SV200
SV201
SV202
SV203
SV204
SV205
SV206
SV207
SV208
SV209
SV210
SV211
SV212
SV213
SV214
SV215
SV216
SV217
SV218
SV219
SV220
SV221
SV222
SV223
SV224
SV225
SV226
SV227
SV228
SV229
SV230
SV231
SV232
SV233
SV234
SV235
SV236
SV237
SV238
SV239
SV240
SV241
SV242
SV243
SV244
SV245
SV246
SV247
SV248
SV249
SV250
SV251
SV252
SV253
SV254
SV255
SV256
SV257
SV258
SV259
SV260
SV261
SV262
SV263
SV264
SV265
SV266
SV267
SV268
SV269
SV270
SV271
SV272
SV273
SV274
SV275
SV276
SV277
SV278
SV279
SV280
SV281
SV282
SV283
SV284
SV285
SV286
SV287
SV288
SV289
SV290
SV291
SV292
SV293
SV294
SV295
SV296
SV297
SV298
SV299
SV300
SV301
SV302
SV303
SV304
SV305
SV306
SV307
SV308
SV309
SV310
SV311
SV312
SV313
SV314
SV315
SV316
SV317
SV318
SV319
SV320
SV321
SV322
SV323
SV324
SV325
SV326
SV327
SV328
SV329
SV330
SV331
SV332
SV333
SV334
SV335
SV336
SV337
SV338
SV339
SV340
SV341
SV342
SV343
SV344
SV345
SV346
SV347
SV348
SV349
SV350
SV351
SV352
SV353
SV354
SV355
SV356
SV357
SV358
SV359
SV360
SV361
SV362
SV363
SV364
SV365
SV366
SV367
SV368
SV369
SV370
SV371
SV372
SV373
SV374
SV375
SV376
SV377
SV378
SV379
SV380
SV381
SV382
SV383
SV384
SV385
SV386
SV387
SV388
SV389
SV390
SV391
SV392
SV393
SV394
SV395
SV396
SV397
SV398
SV399
SV400
SV401
SV402
SV403
SV404
SV405
SV406
SV407
SV408
SV409
SV410
SV411
SV412
SV413
SV414
SV415
SV416
SV417
SV418
SV419
SV420
SV421
SV422
SV423
SV424
SV425
SV426
SV427
SV428
SV429
SV430
SV431
SV432
SV433
SV434
SV435
SV436
SV437
SV438
SV439
SV440
SV441
SV442
SV443
SV444
SV445
SV446
SV447
SV448
SV449
SV450
SV451
SV452
SV453
SV454
SV455
SV456
SV457
SV458
SV459
SV460
SV461
SV462
SV463
SV464
SV465
SV466
SV467
SV468
SV469
SV470
SV471
SV472
SV473
SV474
SV475
SV476
SV477
SV478
SV479
SV480
SV481
SV482
SV483
SV484
SV485
SV486
SV487
SV488
SV489
SV490
SV491
SV492
SV493
SV494
SV495
SV496
SV497
SV498
SV499
SV500
SV501
SV502
SV503
SV504
SV505
SV506
SV507
SV508
SV509
SV510
SV511
SV512
SV513
SV514
SV515
SV516
SV517
SV518
SV519
SV520
SV521
SV522
SV523
SV524
SV525
SV526
SV527
SV528
SV529
SV530
SV531
SV532
SV533
SV534
SV535
SV536
SV537
SV538
SV539
SV540
SV541
SV542
SV543
SV544
SV545
SV546
SV547
SV548
SV549
SV550
SV551
SV552
SV553
SV554
SV555
SV556
SV557
SV558
SV559
SV560
SV561
SV562
SV563
SV564
SV565
SV566
SV567
SV568
SV569
SV570
SV571
SV572
SV573
SV574
SV575
SV576
SV577
SV578
SV579
SV580
SV581
SV582
SV583
SV584
SV585
SV586
SV587
SV588
SV589
SV590
SV591
SV592
SV593
SV594
SV595
SV596
SV597
SV598
SV599
SV600
SV601
SV602
SV603
SV604
SV605
SV606
SV607
SV608
SV609
SV610
SV611
SV612
SV613
SV614
SV615
SV616
SV617
SV618
SV619
SV620
SV621
SV622
SV623
SV624
SV625
SV626
SV627
SV628
SV629
SV630
SV631
SV632
SV633
SV634
SV635
SV636
SV637
SV638
SV639
SV640
SV641
SV642
SV643
SV644
SV645
SV646
SV647
SV648
SV649
SV650
SV651
SV652
SV653
SV654
SV655
SV656
SV657
SV658
SV659
SV660
SV661
SV662
SV663
SV664
SV665
SV666
SV667
SV668
SV669
SV670
SV671
SV672
SV673
SV674
SV675
SV676
SV677
SV678
SV679
SV680
SV681
SV682
SV683
SV684
SV685
SV686
SV687
SV688
SV689
SV690
SV691
SV692
SV693
SV694
SV695
SV696
SV697
SV698
SV699
SV700
SV701
SV702
SV703
SV704
SV705
SV706
SV707
SV708
SV709
SV710
SV711
SV712
SV713
SV714
SV715
SV716
SV717
SV718
SV719
SV720
SV721
SV722
SV723
SV724
SV725
SV726
SV727
SV728
SV729
SV730
SV731
SV732
SV733
SV734
SV735
SV736
SV737
SV738
SV739
SV740
SV741
SV742
SV743
SV744
SV745
SV746
SV747
SV748
SV749
SV750
SV751
SV752
SV753
SV754
SV755
SV756
SV757
SV758
SV759
SV760
SV761
SV762
SV763
SV764
SV765
SV766
SV767
SV768
SV769
SV770
SV771
SV772
SV773
SV774
SV775
SV776
SV777
SV778
SV779
SV780
SV781
SV782
SV783
SV784
SV785
SV786
SV787
SV788
SV789
SV790
SV791
SV792
SV793
SV794
SV795
SV796
SV797
SV798
SV799
SV800
SV801
SV802
SV803
SV804
SV805
SV806
SV807
SV808
SV809
SV810
SV811
SV812
SV813
SV814
SV815
SV816
SV817
SV818
SV819
SV820
SV821
SV822
SV823
SV824
SV825
SV826
SV827
SV828
SV829
SV830
SV831
SV832
SV833
SV834
SV835
SV836
SV837
SV838
SV839
SV840
SV841
SV842
SV843
SV844
SV845
SV846
SV847
SV848
SV849
SV850
SV851
SV852
SV853
SV854
SV855
SV856
SV857
SV858
SV859
SV860
SV861
SV862
SV863
SV864
SV865
SV866
SV867
SV868
SV869
SV870
SV871
SV872
SV873
SV874
SV875
SV876
SV877
SV878
SV879
SV880
SV881
SV882
SV883
SV884
SV885
SV886
SV887
SV888
SV889
SV890
SV891
SV892
SV893
SV894
SV895
SV896
SV897
SV898
SV899
SV900
SV901
SV902
SV903
SV904
SV905
SV906
SV907
SV908
SV909
SV910
SV911
SV912
SV913
SV914
SV915
SV916
SV917
SV918
SV919
SV920
SV921
SV922
SV923
SV924
SV925
SV926
SV927
SV928
SV929
SV930
SV931
SV932
SV933
SV934
SV935
SV936
SV937
SV938
SV939
SV940
SV941
SV942
SV943
SV944
SV945
SV946
SV947
SV948
SV949
SV950
SV951
SV952
SV953
SV954
SV955
SV956
SV957
SV958
SV959
SV960
SV961
SV962
SV963
SV964
SV965
SV966
SV967
SV968
SV969
SV970
SV971
SV972
SV973
SV974
SV975
SV976
SV977
SV978
SV979
SV980
SV981
SV982
SV983
SV984
SV985
SV986
SV987
SV988
SV989
SV990
SV991
SV992
SV993
SV994
SV995
SV996
SV997
SV998
SV999
SV1000

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bårågerveien 25

Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - nytt
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 07.05.2026

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

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.