

# Bårågerveien 25

AUSVIGA - SØGNE



Prisantydning: **kr 4 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](https://sormegleren.no)





Takterrasse med fantastisk utsikt over Søgne sin skjærgård, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster i vakre omgivelser.



Flott familiebolig i Bårågerveien 25 del av vertikaldelt 2-mannsbolig på Ausviga

# Betydelig oppgradert tomannsbolig i Ausviga! Perfekte omgivelser for barnefamilier. Solrikt med spektakulær sjøutsikt!

OMRÅDE  
**AUSVIGA - SØGNE**

ADRESSE  
**Bårågerveien 25, 4641 SØGNE**

Prisantydning  
**kr 4 490 000,-**

Omkostninger: **kr 130 240,-**  
Totalpris: **kr 4 620 240,-**  
Formuesverdi: **kr 2 808 000,-**  
Kommunale avgifter: **kr 14 414,- per år**

---

BRA-i: 140 m<sup>2</sup>

BRA Total: 140 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Tomannsbolig  
Byggeår: 2019  
Soverom: 4  
Rom: 5  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1212 m<sup>2</sup>



**Jon Andreas Røstad**  
Eiendomsmegler

**90 02 00 59**  
**Jon.Rosstad@SorMegleren.no**

**Sørmegleren AS, avd. Søgne**  
Sentrumsveien 27, 4640 Søgne  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# Bårågerveien 25

Beliggende i naturskjønne Ausviga med nærhet til sjø og friluftsliv. Boligen ligger i en blindgate, som er perfekt for småbarns familier og nærhet til barnehage. Kort kjøretur til Lunde- og Tangvall sentrum . Her har man alt man trenger å handle i hverdagen i tillegg til offentlig kontorer og tjenester.

1.etasje: Gang, 3 soverom, bad og vaskerom/ bod. Genial ny bod/oppbevaringsrom under trapp.

2.etasje: Stue/ kjøkken, soverom, bad. ( deler av bad godkjent som bod )

Vedovn i stue.

Nydelig takterrasse!

Betydelig oppgradert med geniale løsninger.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 218, seksjonsnummer 3 i Kristiansand kommune.

### Innhold

1.etasje: Gang, 3 soverom, bad og vaskerom/ bod

2.etasje: Stue/ kjøkken, soverom, bad. ( deler av bad godkjent som bod )

### Areal

BRA - i: 140 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 140 m<sup>2</sup>

TBA: 83 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Gang, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Bad, Stue/kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

83 m<sup>2</sup> TBA: Medtatt takterrasse på 71 kvm og balkong ut fra 2 etg på 12 kvm.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I 2 etg er det tegnet inn bod ved siden av baderommet.

Dette er idag et større våtrom og bod er ikke bygd.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 06.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Tomannsbolig over to etasjer med takterrasse fra 2019 (vertikaldelt). Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Se eget punkt om lekkasje og utbedring på baderom i 1 etg.

For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.



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 i tilstandsrapporten. 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. Sjekk om det er benyttet egnet spiker/festemidler til utvendig bruk.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.  
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.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulvet.  
Badegulvet har fall til sluk og stedvis flat utførelse.  
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel 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.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv. 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 terskel anbefales.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulvet.  
Nedsenk i dusjsone med rullesteinflis. Type overflate vil gjøre at det kan være noe vannansamlinger i dusjsone.  
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.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Ved befaringen var det lekkasje påvist i dusjsone. Dette er i etterkant av min befaring blitt utbedret og dokumentert av FS mur. Det vises til egen rapport fra FS mur på dette punktet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Ved befaringen var det lekkasje påvist i dusjsone. Dette er i etterkant av min befaring blitt utbedret og dokumentert av FS mur. Det vises til egen rapport fra FS mur på dette punktet.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom

Pkt. 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. Lekkasje i 2025, alt er utbedret og fikset nå.

Pkt. 2 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. 2025- Tettet membran etter lekkasje. Utført av FS Mur

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt. Lamper over spisestue medfølger ikke. Lampe i trapp medfølger ikke

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Stekeovn med damp. Stekeovn med mikro. Kjøleskap. Oppvaskmaskin.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Beliggende i naturskjønne Ausviga med nærhet til sjø og friluftsliv. Boligen ligger i en blindgate, som er perfekt for små barns familier og nærhet til barnehage. Kort kjøretur til Lunde- og Tangvall sentrum . Her har man alt man trenger å handle i hverdagen i tillegg til offentlig kontorer og tjenester.

### **Tomt**

1212 m<sup>2</sup>, eiet

Felleseiet tomt i sameiet 1212 kvm. Alt uteareal er fellesareal. Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av fellesareal markert blått ( F-1) og seksjon 3 og 4 har enerett til bruk av fellesareal merket gult ( F-2 ) på vedlagte kartvedlegg i sameiets vedtekter. Enerett til bruk av fellesarealene gjelder for en periode på 30 år.

#### Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### Parkering

Carport

#### Barnehage/Skole/Fritid

- Lunde skole (1-7 kl.) (3.8 km)
- Nygård skole (1-7 kl.) (6.1 km)
- Tinntjønn skole (8-10 kl.) (4.5 km)
- Tangvall skole (8-10 kl.) (5 km)
- Søgne skole- og idrettssenter vgs (5 km)
- Søgne videregående skole (7.6 km)

#### Offentlig kommunikasjon

- Ausviga (0.8 km)
- Tangvall (5.3 km)
- Nodeland stasjon (12.9 km)
- Verftet Ny-Hellesund (4.7 km)

## ENERGI

#### Oppvarming

Elektrisk og vedovn i stue. Balansert ventilasjon. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - B

## ØKONOMI

#### Formuesverdi primær

Kr 2 808 000 pr 2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 0 pr

#### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Kommunale avgifter

Kr 14 414 pr 2024

#### Info kommunale avgifter

Kr.14 414,- pr. år 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 2 985,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

#### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 4.940,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

#### Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2019 . Ferdigattesten gjelder Nytt bygg- boligformål - over 70 kvm / 2 stk to-mannsboliger. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Deler av bad i 2 etasje er godkjent som bod. Den delen av det ombygde rommet som er godkjent som bod er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig , tilhører reguleringsplan Områderegulering for Ausvigheia, datert 30.11.2015 sist revidert 11.01.2019. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/430/218/3:

Heftelser i eiendomsrett:

19.10.1886 - Dokumentnr: 906008 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1988 - Dokumentnr: 5825 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1988 - Dokumentnr: 5825 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1994 - Dokumentnr: 20346 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:47

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14605 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:88

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14605 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:88

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14605 - Bestemmelse om

parkering

Rettighetshaver: Glomsaker Odd

Fnr: 041046 47990

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Transporteres til gnr. 30 bnr. 39

-----

Transport

Fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:88

Til: Glomsaker Odd

Fnr: 041046 47990

Transportert fra gnr. 430 bnr. 39

16.07.1998 - Dokumentnr: 10427 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:113

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2001 - Dokumentnr: 22687 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:39

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2002 - Dokumentnr: 13044 - Best om garasje/  
parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:148

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2002 - Dokumentnr: 13044 - Best om garasje/  
parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:148

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2006 - Dokumentnr: 14984 - Bestemmelse om

vannledning

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:39

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2006 - Dokumentnr: 14984 - Bestemmelse om

kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:39

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1371235 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om tomtegrense

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1371235 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om beplantning

Bestemmelse om mur

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1371235 - Bestemmelse om

spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om overvann

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere



05.10.2018 - Dokumentnr: 1371235 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1371235 - Bestemmelse om gjerde  
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune  
Org.nr: 820 852 982  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1371235 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:218  
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:  
23.05.2019 - Dokumentnr: 583714 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1/4

Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

## BOENHETEN

Eierbrøk  
1/4

## SAMEIE

### Sameienavn

Eierseksjonssameiet Bårågerveien 21-27

### Om sameiet

Sameiet består av eiendommen gnr 430 og bnr 218 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 seksjoneringsbegjæringen med vedlegg.

Alt uteareal er fellesareal. Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av fellesareal markert blått ( F-1) og seksjon 3 og 4 har enerett til bruk av fellesareal merket gult ( F-2 ) på vedlagte kartvedlegg i sameiets vedtekter. Enerett til bruk av fellesarealene gjelder for en periode på 30 år.

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.

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

### Vedtekter/husordensregler

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, husordensregler.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 4 490 000

### Totalpris

Kr 4 620 240

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

112 250,00 (Dokumentavgift)  
16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))

130 240,00 (Omkostninger totalt (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))

4 620 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et  
pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer,  
og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker  
selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til  
eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner  
kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av  
forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om  
Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra  
HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en  
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk  
hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved  
boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har  
samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig  
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel  
kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge  
forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres  
oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til  
kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver  
forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring,  
samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er  
avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle  
salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport  
og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold  
som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som  
er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som  
mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest  
dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud  
inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre  
gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved  
undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper  
rådfører seg med eiendomsmegler eller en  
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må  
kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det  
være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt  
tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.  
Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det  
virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at  
feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En  
bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt  
utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik  
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes  
enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør  
utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør  
utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke  
utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom  
opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller  
mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må  
kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10  
000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som  
den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.  
ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og  
hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en  
mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon  
om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om  
å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere  
som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes  
kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke  
hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være  
disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.  
Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt  
på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt  
overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis  
pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers  
bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan  
finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra  
utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra  
kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller  
bankremisse.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 131 450,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### Forsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Selger

Siril Grevsnes Bratten  
John Kristian Flæte

### Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røstad  
Eiendomsmegler  
[Jon.Rosstad@SorMegleren.no](mailto:Jon.Rosstad@SorMegleren.no)  
Tlf: 900 20 059

### Ansvarlig megler

Jon Andreas Røstad  
Eiendomsmegler  
[Jon.Rosstad@SorMegleren.no](mailto:Jon.Rosstad@SorMegleren.no)  
Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27  
4640 Søgne  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### Oppdragsnummer

14240217

### Salgsoppgavedato

04.03.2025







Lyst og innbydende spisestue med store vinduer som gir fantastisk utsikt og naturlig lysinnslipp. Perfekt for sosiale sammenkomster.



Nydelig løsning med plassbygd benk langs vindu





Moderne og romslig stue med åpen kjøkkenløsning og rikelig med naturlig lys



Peisovn som lun varmekilde på kjølige dager, stilfull innredning og god plassutnyttelse. Perfekt for både hverdag og gjestfrihet.

















Hovedsoverom 2.etasje



Hovedsoverom 2.etasje

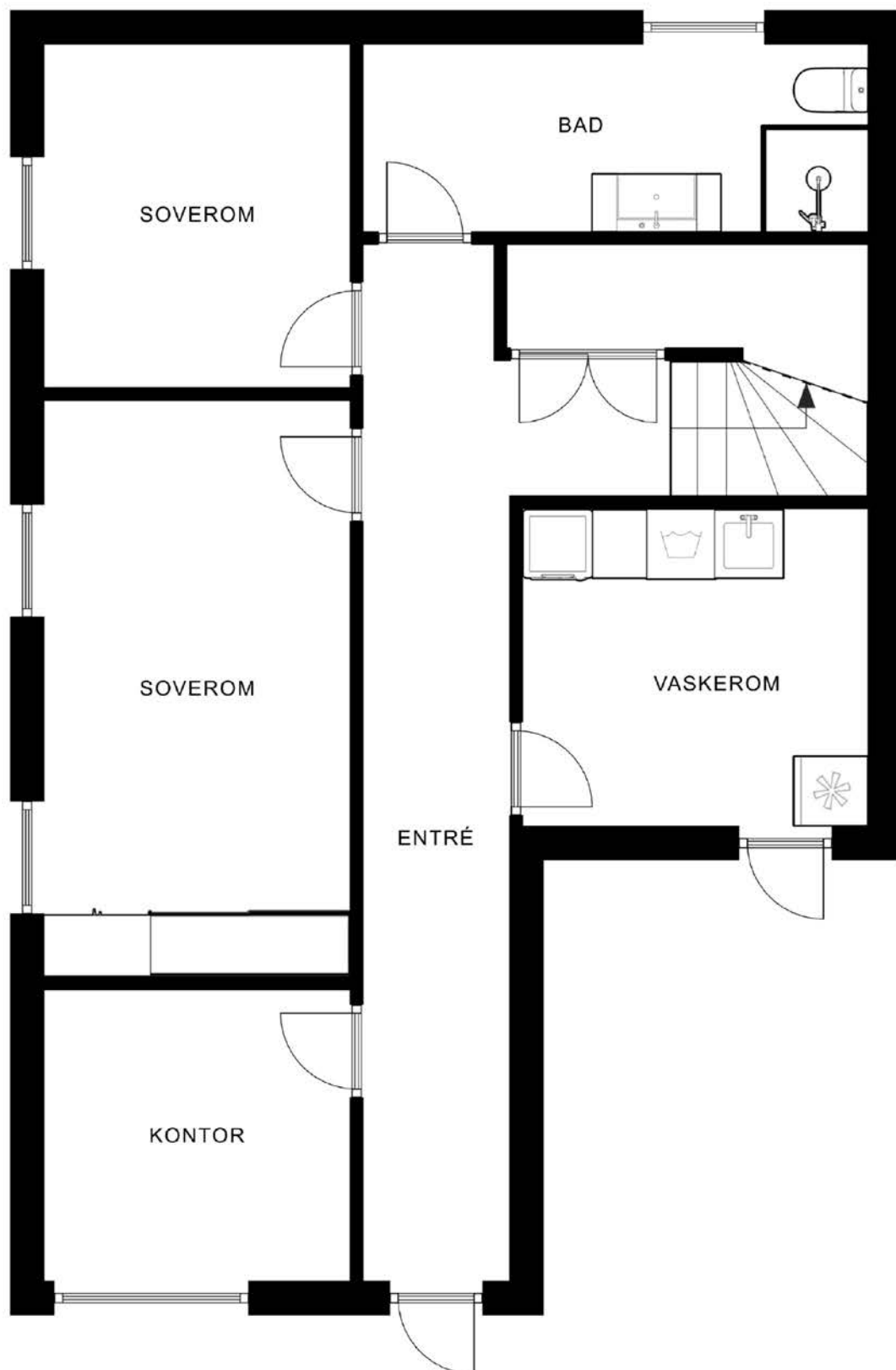


Bad 2.etasje



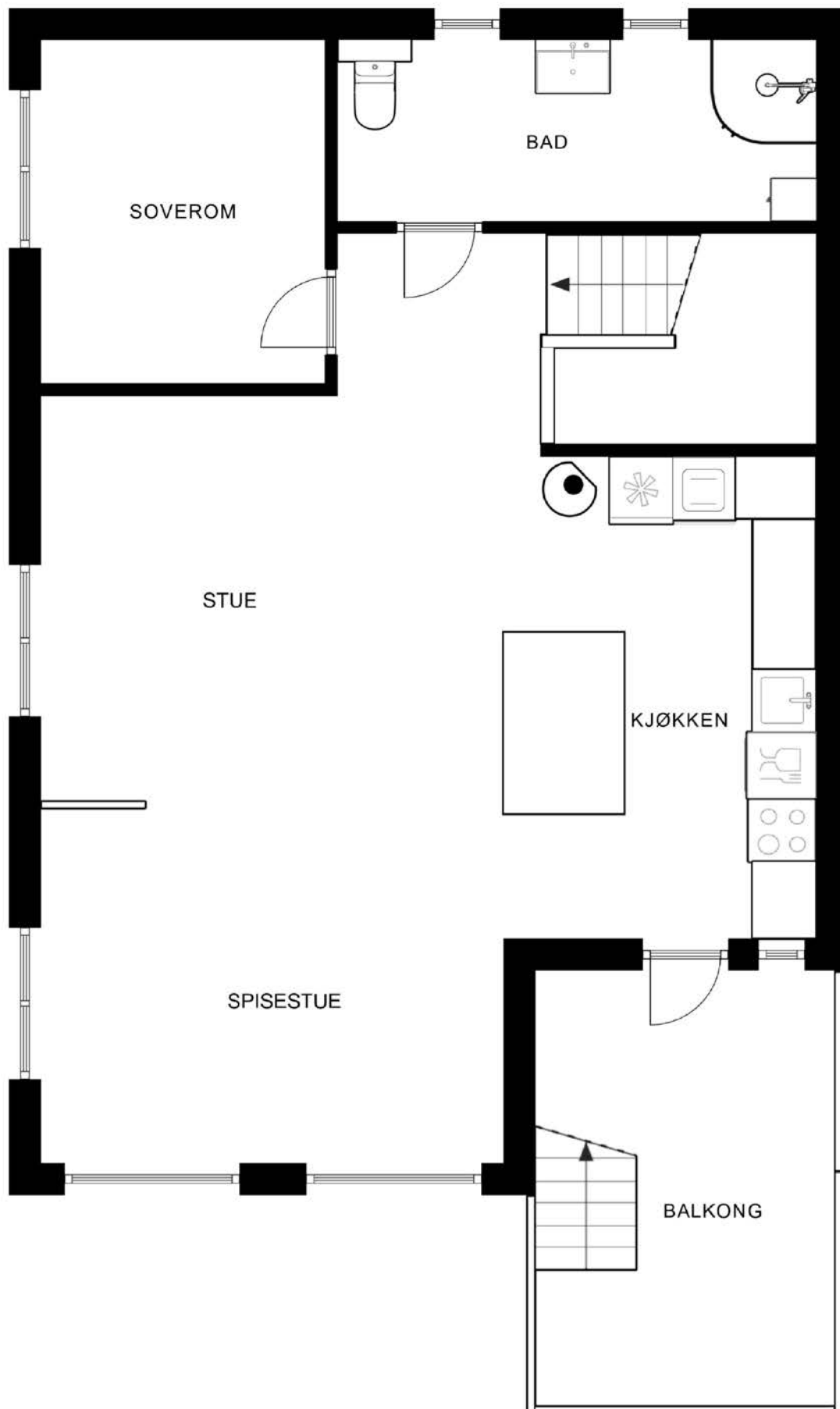
Bad 2.etasje





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**



Hovedsoverom 1.etasje



Hovedsoverom 1.etasje





Kontor og soverom 1.etasje



Soverom 1.etasje



Bad 1.etasje



Bad 1.etasje



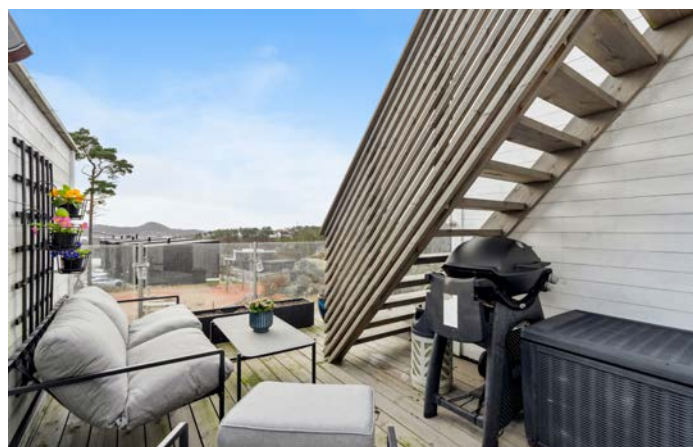


Vaskerom





Beliggende i naturskjønne Ausviga med nærhet til sjø og friluftsliv perfekt for små barns familier og nærhet til barnehage.



# Nabolagsprofil

Bårågerveien 25 - Nabolaget Ausvika - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Ausviga<br>Linje 43, 44, 585T      | 10 min<br>0.8 km  |
| Tangvall<br>Totalt 14 ulike linjer | 7 min<br>5.3 km   |
| Nodeland stasjon<br>Linje F5       | 14 min<br>12.9 km |
| Kristiansand Kjevik                | 33 min            |
| Verftet Ny-Hellesund<br>Linje 92   | 4.7 km            |

## Skoler

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Lunde skole (1-7 kl.)<br>387 elever, 24 klasser      | 7 min<br>3.8 km  |
| Nygård skole (1-7 kl.)<br>329 elever, 28 klasser     | 8 min<br>6.1 km  |
| Tinntjønn skole (8-10 kl.)<br>209 elever, 14 klasser | 7 min<br>4.5 km  |
| Tangvall skole (8-10 kl.)<br>236 elever, 22 klasser  | 8 min<br>5 km    |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever      | 8 min<br>5 km    |
| Søgne videregående skole<br>180 elever, 12 klasser   | 10 min<br>7.6 km |

«Dette er et utrolig bra nabolag med mange fine mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

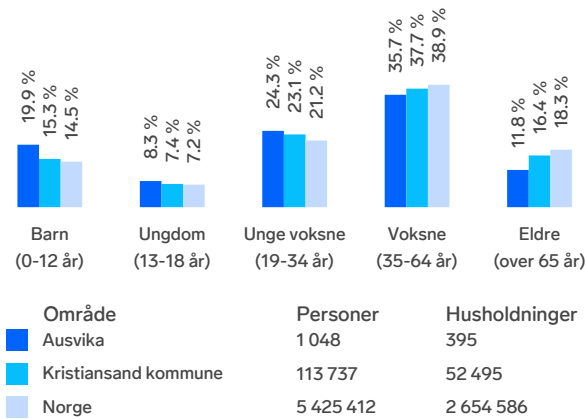
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Havåsen barnehage (1-5 år)<br>98 barn | 5 min<br>0.4 km |
|---------------------------------------|-----------------|

## Dagligvare

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Lunde                 | 5 min           |
| Coop Mega Søgne<br>Post i butikk | 7 min<br>5.2 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport



Ausvigheia ballbinge  
Ballspill

7 min   
0.6 km



Samfundets skoles gymsal  
Aktivitetshall, ballspill

22 min   
1.7 km



Fresh Fitness Søgne

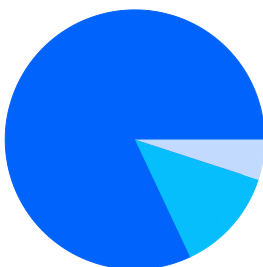
8 min



Family Sports Club Søgne

8 min

## Boligmasse



82% enebolig  
13% rekkehus  
5% annet

## Varer/Tjenester



Brennåsen senter

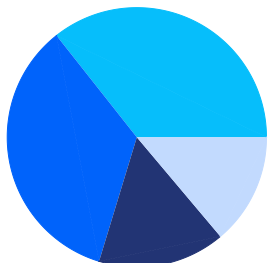
11 min



Vitusapotek Søgne

7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
14% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Ausvika

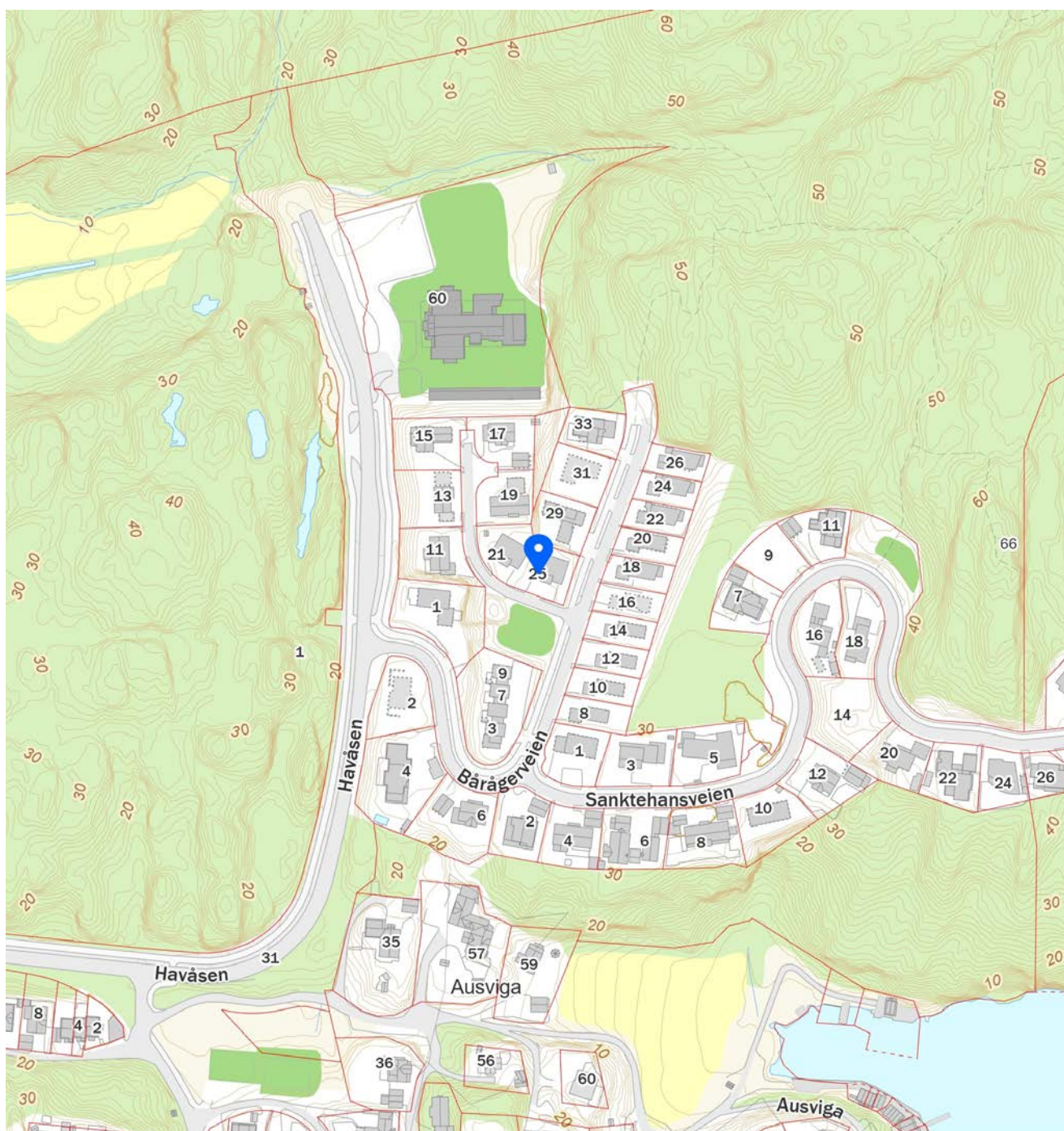
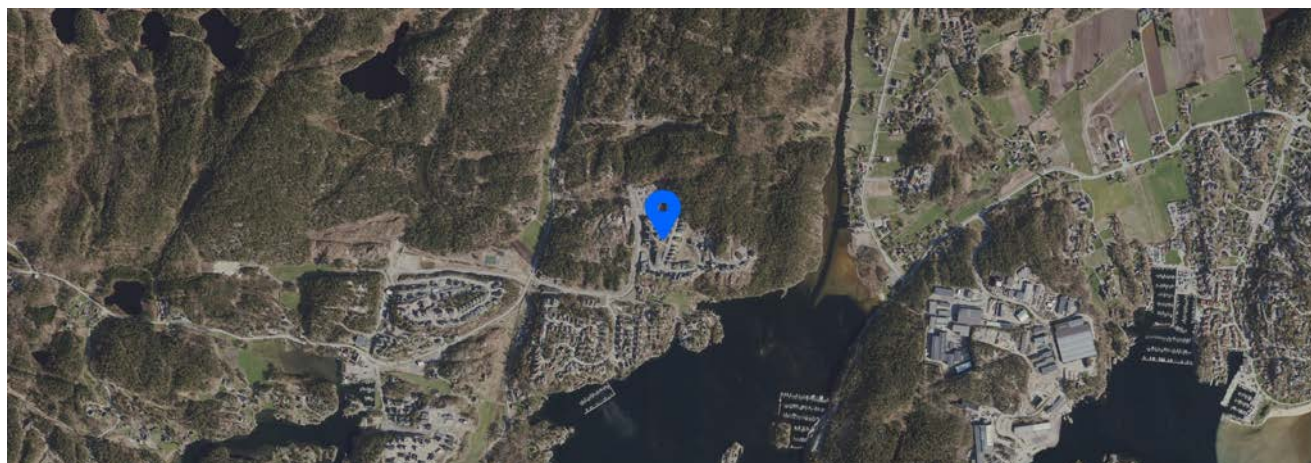
Kristiansand kommune

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
☒ Kjøleskap / kombiskap      ☐ Frysenskap / -boks      ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp  
☒ Oppvaskmaskin      ☒ Annet: Stekeovn med damp. Stekeovn med mikro
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer







# Egenerklæring

Båråerveien 25, 4641 SØGNE

03 Mar 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Båråerveien 25

### Postadresse

Båråerveien 25

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juni 2019

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Hovedselger

Bratten, Siril Grevsnes

Medselger

Flæte, John Kristian

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i 2025, alt er utbedret og fikset nå.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2025

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tettet membran etter lekkasje.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fs mur

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

### 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---





17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94420718**

# Tilstandsrapport

📍 Bårågerveien 25, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 430, bnr. 218, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 140 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 19344-1819

Referansenummer: RQ3043

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:



  
BOLIGTAKST AS

 Medlem av  
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.  
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.  
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

### Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



# 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.

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.

## 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, annek, 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 over to etasjer med takterrasse fra 2019 (vertikaldelt).

Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Se eget punkt om lekkasje og utbedring på badrom i 1 etg.

For øvrig må hele rapporten leses

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

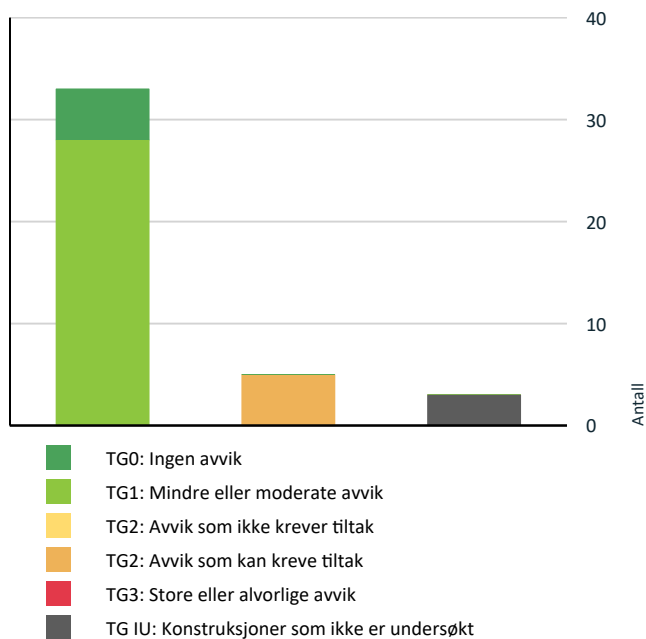
### Tomannsbolig

- 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## 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 > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Ifølge byggesaksmappe

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking er av typen sveisepapp. Selve tekkingen er skjult under terrassebord og rekkverk. Synlig sveisepapp registrert ved å kikke ned ved gjennomføring av pipen.  
TG settes dermed kun basert på alder og ferdigattest som skal 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.



Synlig sveisepap ved gjennomføring av pipe

### ! TG 1 Nedløp og beslag

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



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

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



Kledning tørr og bør vedlikeholdes

### ! TG 1J Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer med plastkarmen. 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

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse og balkong ut fra kjøkken vurdert i dette punktet.

### Vurdering av avvik:

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

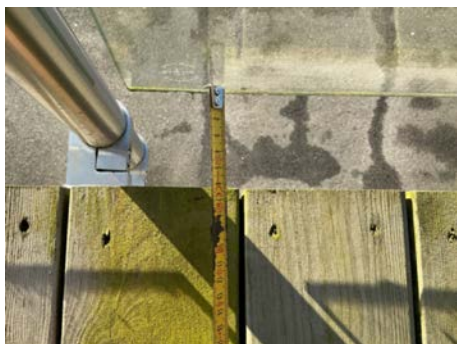
Se bilde.

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 glippe 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.

## Andre utvendige forhold

Deksel på bakvegg må skiftes grunnet rust.



Ventil med rustskader må byttes

## INNENDIG

### Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Det kan likevel bemerkes at det generelt er noe sår og slitasje utover normalt med tanke på at boligen er fra 2019.

TG settes ikke.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Pipe og ildsted

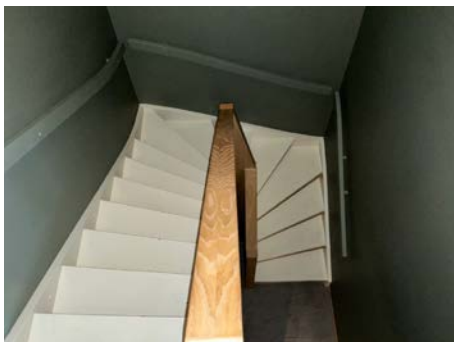
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

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



## TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

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



### 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

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

Fliser på gulvet. Badegulvet har fall til sluk og stedvis flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel 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

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

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

### 2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

### 2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

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



1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

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

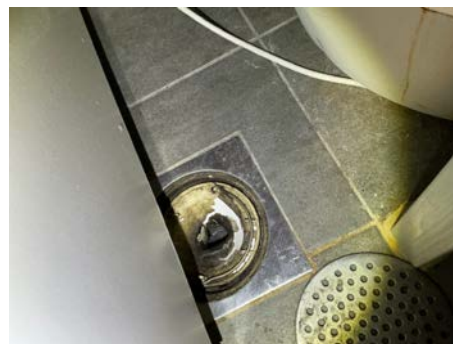
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Lokal utbedring/tetting ved terskel anbefales.

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekkshvilt. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > BAD

## Generell

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



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.  
Nedsenk i dusjsone med rullesteinflis. Type overflate vil gjøre at det kan være noe vannansamlinger i dusjsone. 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 IU Sluk, membran og tettesjikt

Ved befaringen var det lekkasje påvist i dusjsone. Dette er i etterkant av min befaring blitt utbedret og dokumentert av FS mur. Det vises til egen rapport fra FS mur på dette punktet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil. Flat terskel for tilluft

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved befaringen var det lekkasje påvist i dusjsone. Dette er i etterkant av min befaring blitt utbedret og dokumentert av FS mur. Det vises til egen rapport fra FS mur på dette punktet.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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



Fordelerskap

# Tilstandsrapport



Stoppekran plassert på Vaskerom

## TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

## TG 1 Ventilasjon

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



Varsel på display må sjekkes og utbedres.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

## TG 1 Varmtvannstank

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



## TG 1 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.*

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

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.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

3. 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**

# Tilstandsrapport



Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

## ! TG 0 Terrengforhold

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

## ! 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 brannslukkingsutstyr 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

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



# 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

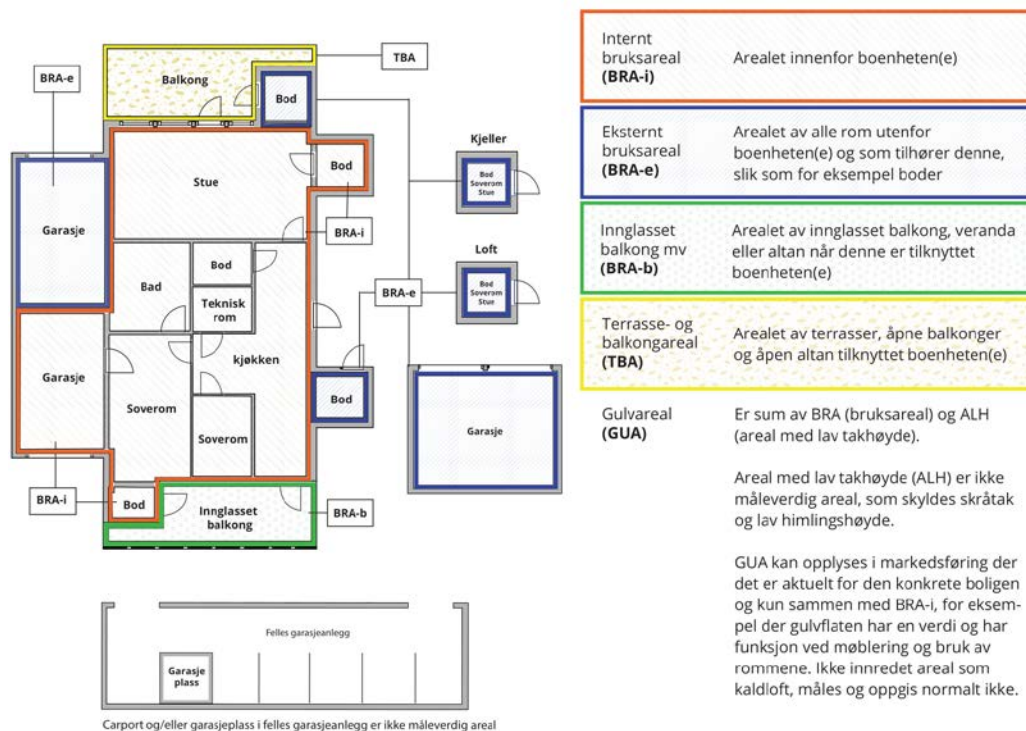
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 Etasje       | 73                            |                             |                            | 73  | 83                              |
| 1 Etasje       | 67                            |                             |                            | 67  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>140</b>                    |                             |                            |     | <b>83</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>140</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### 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 byggt teknisk 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

*Kommentar:*

## 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 avvike 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         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 06.2.2025 | Sven Bentsen        | Takstingeniør |
|           | John Kristian Flæte | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|---------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND                           | 430  | 218  |      | 3    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>                              |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Bårågerveien 25                             |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>                        |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Flæte John Kristian, Bratten Siril Grevsnes |      |      |      |      |                  |                       |               |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                         | 03.03.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                             | 06.02.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                      | 06.02.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                                  | 06.02.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Rapport fra FS mur.<br>Skadeutbedring | 04.03.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.03.2025 |           |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 brukenheter 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ3043>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/430/218/0/3

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktighet

— Lite nøyaktighet

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 2.1.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



# SØGNE KOMMUNE

## Arealenheten

AAMODT BYGGKONSULT AS

Hisåsveien 37  
4513 MANDAL

Deres ref:

Vår ref:

2018/3139 -42163/2019

Saksbehandler:

Roger Olsen

Arkivkode:

30/218

Dato:

08.10.2019

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

Saksnr:

729/19

Behandlet i:

Plansjefen

---

Byggested: Bårågerveien 23, 4641 SØGNE  
Tiltakshaver: EIVINDSON EIENDOM AS  
Søker: AAMODT BYGGKONSULT AS  
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m<sup>2</sup>

Gnr/Bnr: 30/218  
Adresse: Birkedalsveien 66A, 4640 SØGNE  
Adresse: Hisåsveien 37, 4513 MANDAL  
Bruksareal: 562,8

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Roger Olsen  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift*

### Kopi:

---

Postadresse:  
PB 1051  
4682 Søgne

Besøksadresse:  
Rådhusveien 1  
4682 Søgne

Telefon: 38055555  
Direktenr: 480 45 114

Epost: [postmottak@sogne.kommune.no](mailto:postmottak@sogne.kommune.no)  
Web: [www.sogne.kommune.no](http://www.sogne.kommune.no)  
Org.nr: 964 967 091 MVA





[illegible]



|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Tegningsnr:<br><b>A20-03</b>                                                                                           |     | Revisjonsnr.:                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
| Type tegning<br><b>Loft</b>                                                                                            |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| Rav.                                                                                                                   | Nr. | Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                               | Dato         |
|                                                                                                                        |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
|                                   |     | <b>NITO</b>  <br><b>Aamodt Byggskonsult AS</b><br>- Betrad, projektering, bygging og kontroll - |              |
| <b>Truls Aamodt</b><br>Tlf: 909 207 44<br>E-post: pent@aaamodt.no<br>Hjemmeside: www.aamodt.no<br>Org. nr: 908 243 416 |     |                                                                                                                                                                                      |              |
|                                   |     | GAMMELT<br><b>ARCHICAD 21</b>                                                                                                                                                                                                                                             |              |
| Tegnet av:<br><b>Oddvar Eivindson</b><br>Prosjekt:<br><b>2 mannsbolig<br/>Ausvigheia<br/>Ausvigheia<br/>4640 Søgne</b> |     | <br>Dato:<br><b>26.09.2015</b><br>Målestokk:<br><b>1:100</b>                                                                                                                         |              |
| Gru./Byg./Festleier:.....                                                                                              |     | Kontroll prosjekt:                                                                                                                                                                                                                                                        | Tegn. TAA    |
| Utstikker:                                                                                                             |     | Fribudt                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kontroll TAA |
| Tegningsnr.:<br><b>A20-03</b>                                                                                          |     | Filnavn<br>Ordliste - 2manskbolig Ausvigheia.dgn                                                                                                                                                                                                                          |              |
| Type tegning<br><b>Loft</b>                                                                                            |     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |

## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                           |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                           |                 |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse         | Kontaktperson   |
| Søgne kommune                                                         | Postboks 1051, 4682 Søgne | Eystein Ripegut |

| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                    |                    |                    |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                    |                    |               |
| Navn                                                                                                                                                                                              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse      |               |
| Advokat Richard Lippens                                                                                                                                                                           | 997 716 353        | richard@lippens.no |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                           | Postnummer         | Poststed           | Telefonnummer |
| Postboks 1055                                                                                                                                                                                     | 4682               | Søgne              | 95 00 70 70   |

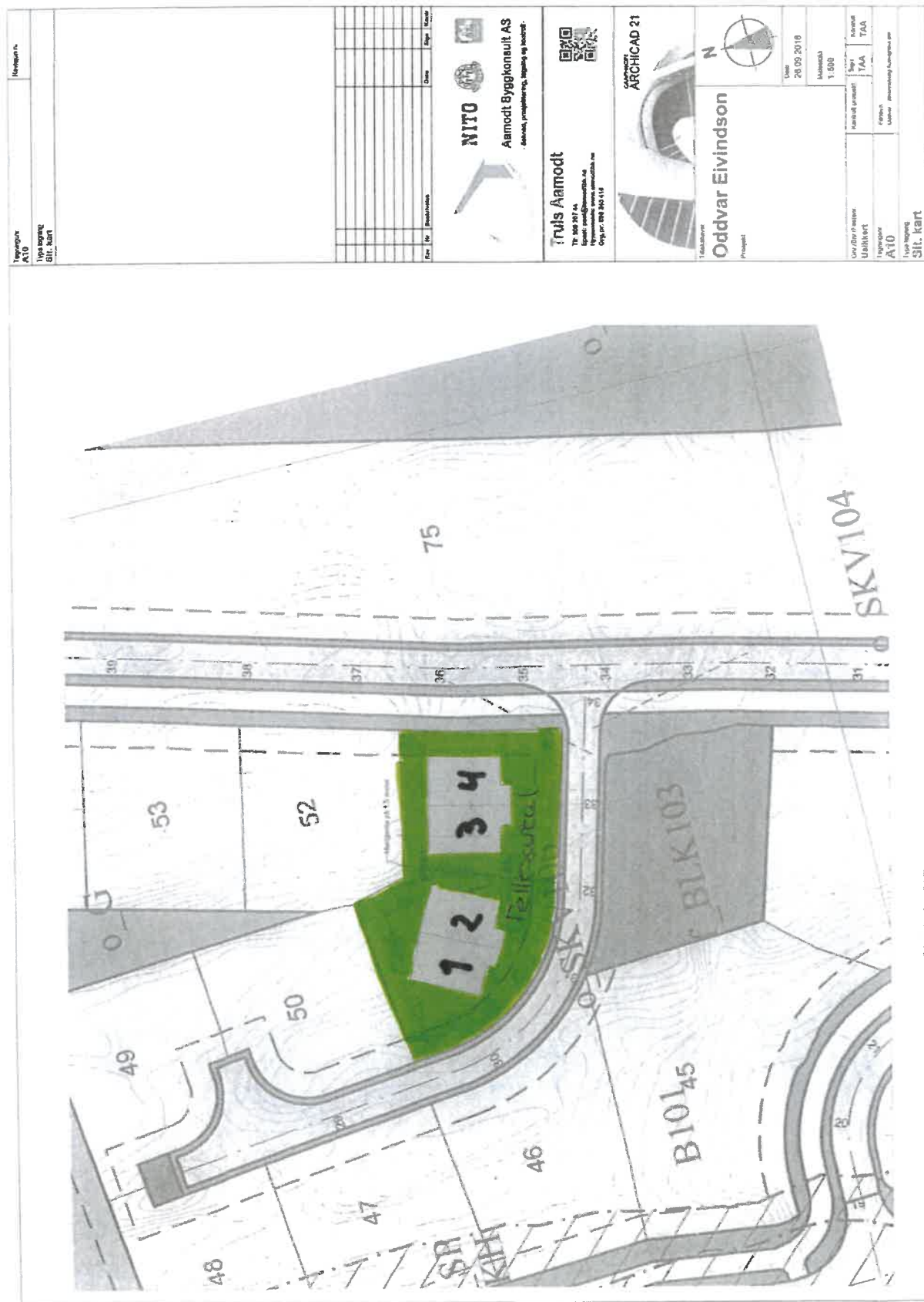
| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |          |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 1018                          | Søgne          | 30       | 218      |          |

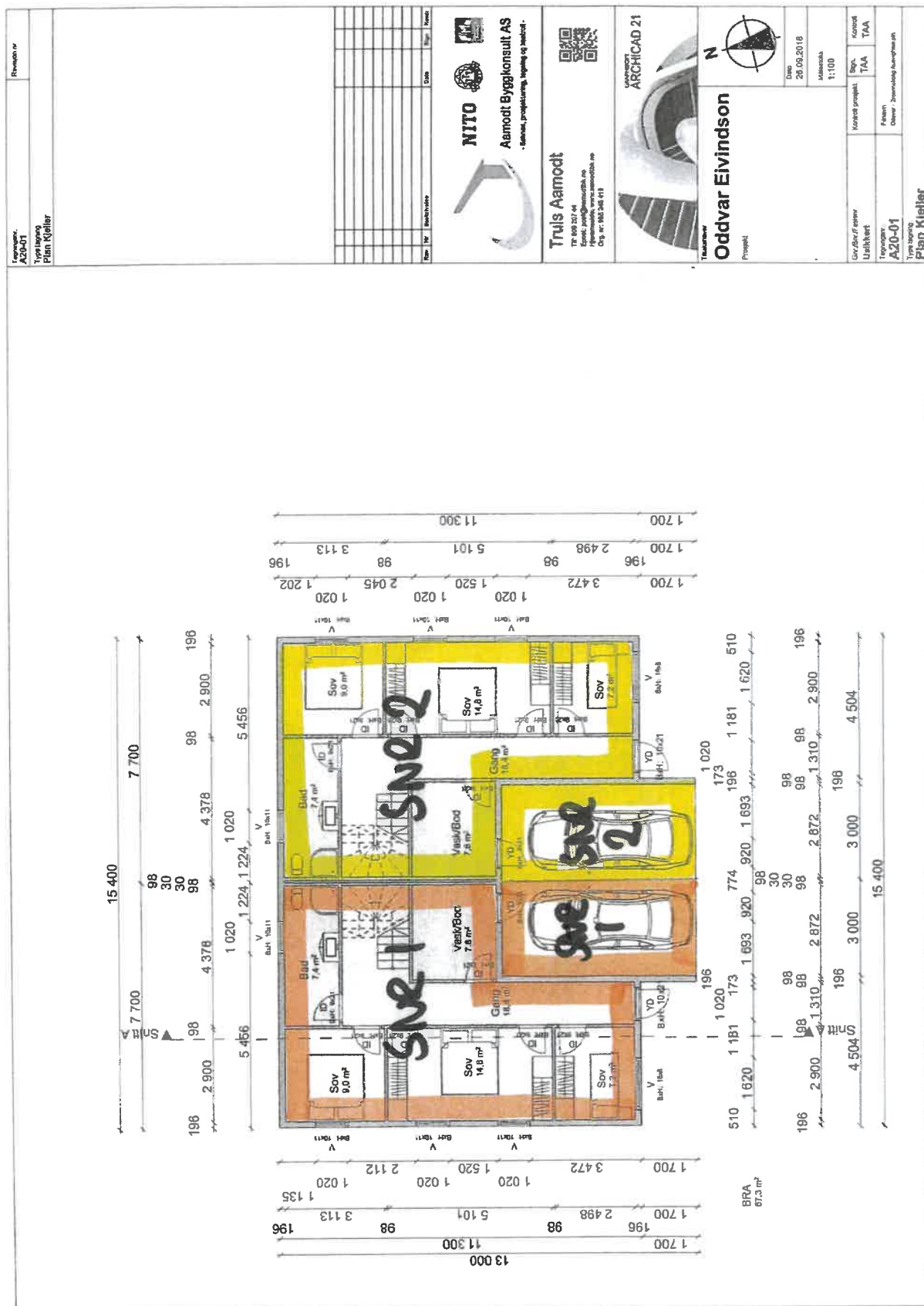
| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                            |                             |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                       | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 812 177 532                                        | Eivindson Eiendom as       | 1/2                         |
| 916 995 911                                        | Kenneth Knutsen Eiendom AS | 1/2                         |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |

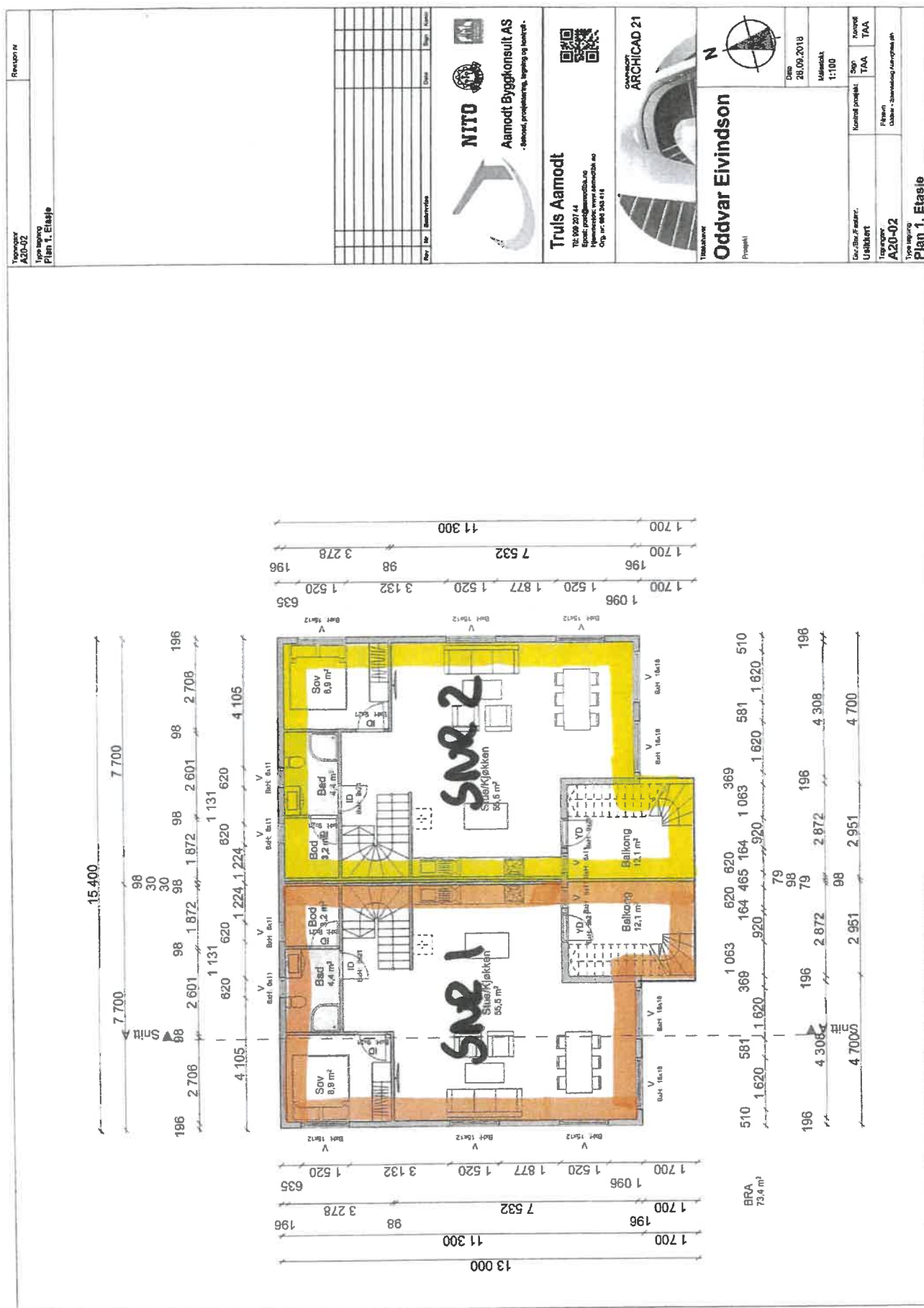
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)                                                                                                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               |      |        |                                                                                                                                                              |               |            |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.<br>Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |        |                                                                                                                                                   |               |      |        |                                                                                                                                                              |               |            |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                                                 |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |      |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |            |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                                                                                                                                           | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr       | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                                                                                                              | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 13   |        |                                                                                                                                                              |               | 25         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 37   |        |               |               | 49   |        |               |               |
| 2                                                                                                                                                                                                              | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 14   |        |                                                                                                                                                              |               | 26         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 38   |        |               |               | 50   |        |               |               |
| 3                                                                                                                                                                                                              | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 15   |        |                                                                                                                                                              |               | 27         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 39   |        |               |               | 51   |        |               |               |
| 4                                                                                                                                                                                                              | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 16   |        |                                                                                                                                                              |               | 28         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 40   |        |               |               | 52   |        |               |               |
| 5                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                   |               | 17   |        |                                                                                                                                                              |               | 29         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 41   |        |               |               | 53   |        |               |               |
| 6                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                   |               | 18   |        |                                                                                                                                                              |               | 30         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 42   |        |               |               | 54   |        |               |               |
| 7                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                   |               | 19   |        |                                                                                                                                                              |               | 31         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 43   |        |               |               | 55   |        |               |               |
| 8                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                   |               | 20   |        |                                                                                                                                                              |               | 32         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 44   |        |               |               | 56   |        |               |               |
| 9                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                                                                                   |               | 21   |        |                                                                                                                                                              |               | 33         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 45   |        |               |               | 57   |        |               |               |
| 10                                                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                   |               | 22   |        |                                                                                                                                                              |               | 34         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 46   |        |               |               | 58   |        |               |               |
| 11                                                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                   |               | 23   |        |                                                                                                                                                              |               | 35         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 47   |        |               |               | 59   |        |               |               |
| 12                                                                                                                                                                                                             |        |                                                                                                                                                   |               | 24   |        |                                                                                                                                                              |               | 36         |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 48   |        |               |               | 60   |        |               |               |
| Sum tellere: 4                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                                                   |               |      |        |                                                                                                                                                              |               | Nevner = 4 |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

|          |                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato     | Innsenderens underskrift                                                                                                     |
| 25 03 19 |  <b>Richard Lippens</b><br><b>ADVOKAT</b> |



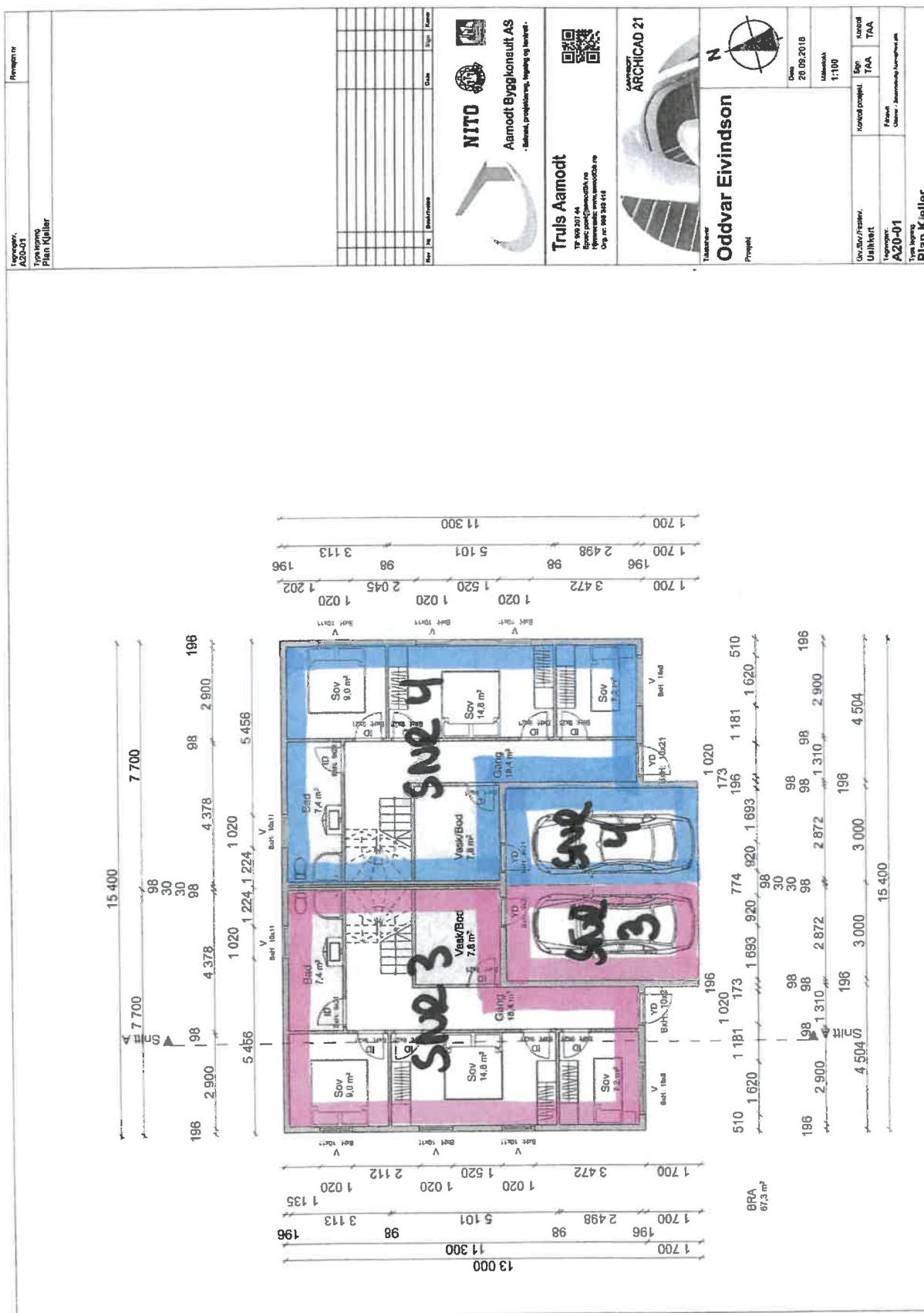


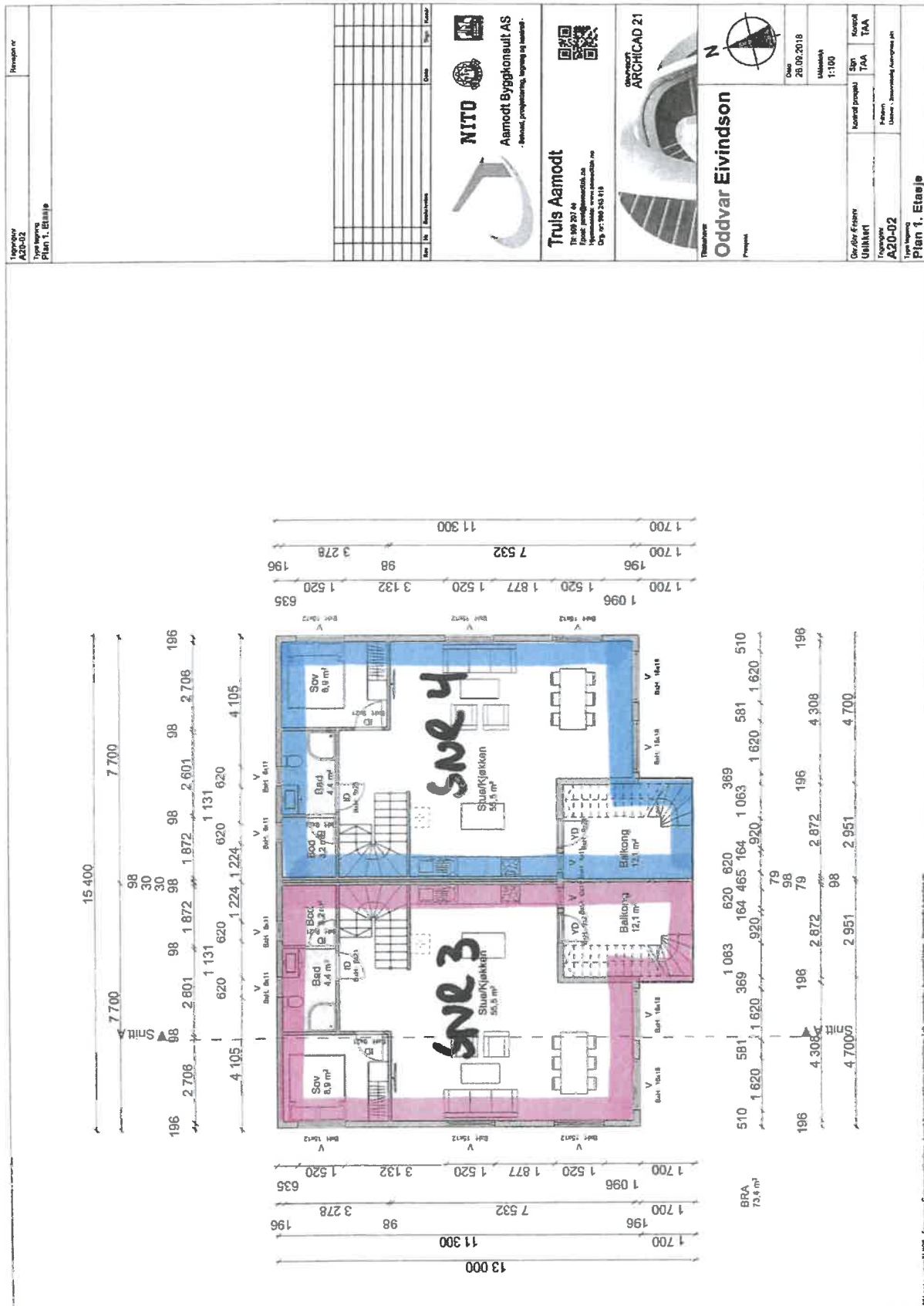


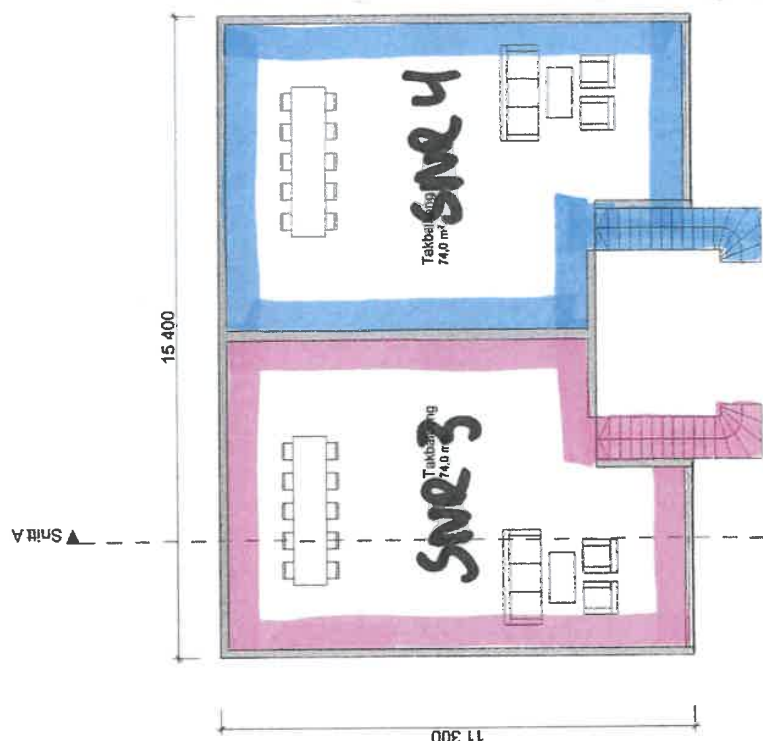


[illegible]









## Standard kommunale heftelser

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler tomteeieren. Dersom det skal settes opp fender, mur eller gjerde mot vei, skal fri kant av disse stå i tomtegrense. Slike innretninger skal alltid meldes til kommunen. Mur må holdes så lav som mulig i terrenget og utføres av materialer som passer inn med omgivelsene, fortrinnsvis naturstein. Ved opparbeidelse er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær o.l. Areal mellom asfaltkant og tomtegrense plikter tiliggende tomteeier å vedlikeholde. Skråning på tomten mot vei skal avsluttes mot vei i tomtegrensen, og gjøres ferdig snarest mulig etter bygging på tomten, senest 3 år fra byggestart. Ved eventuelle inngrep i fylling, skal gravetillatelse innhentes fra kommunen av ansvarshavende.

For byggeområdet foreligger vedtatt reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Tomteeier plikter å gjøre seg kjent med, og følge disse. Tomteeier er forpliktet til å holde så vel bygning som ubebyggt grunn og innhegning i ordentlig stand.

Utbygger/kommunen forbeholder seg rett til, uten godtgjørelse til tomteeier, å ha liggende veiskråninger inn på tomten samt foreta rensk av ustabile veiskjæringer i nødvendig utstrekning selv om dette medfører at en kommer inn på tomten. Videre forbeholder kommunen seg rett til å føre overvann fra veier, plasser og friareal ut på tomten. Hver tomt plikter å ta imot naturlig overvann fra ovenforliggende område og lede dette frem til nedenforliggende område på en måte som kommunen kan godkjenne.

Tomteeier må ikke anlegge murer, foreta oppfyllinger eller gjøre annet som kan skade ledninger eller vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet av disse. Ledninger over privat grunn må heller ikke avgraves slik at det oppstår fare for frost- eller andre skader. Skade eller ulempe som følge av at bygninger eller lignende er plassert ved eller over offentlige ledninger, er kommunen uvedkommende. Tomteeier plikter selv å gjøre seg kjent med hvor ledningene går eller skal gå over tomten.

Over tomten skal det kunne strekkes elektriske ledninger og anlegges kabelgrøfter og stolper som er nødvendige for elektrisitetsforsyningen samt telefon og eventuelt felles antenneforbindelse i området uten erstatning til tomteeieren. Erstatning for ulempe og skade under anleggs- eller vedlikeholdsarbeider dekkes imidlertid av eierne av de kabler som arbeidet vedrører.

Tomteeier er ansvarlig for å reparere/erstatte skader som måtte oppstå på asfalt, veier, ledninger og fastmerker som følge av anleggs- og byggearbeider på tomten. Ingeniørvesenet bestemmer omfanget av reparasjonsarbeidene. Tomteeier har ikke krav på erstatning i noen form for eventuell skade på busker, trær, fender, mur eller gjerde som følge av snørødding på offentlig vei.

På tomter i veikryss/kurver må det ikke anlegges mur, hekk eller annen beplantning høyere enn 0,5 m innenfor frisiktlinje vist på reguleringsplanen som etter kommunens skjønn vil vanskeliggjøre oversikten i krysset/kurven. Kommunen kan kreve fjernet eller beklippet beplantning som etter dennes skjønn kan vanskeliggjøre oversikten.

Kommunen forbeholder seg rett til å gjøre mindre vesentlige endringer i bruken av arealer som overtas, og/eller i reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser, uten erstatning for utbygger eller tomteeiere.

Tomteeier har gjerdeplikt rundt sin eiendom i den utstrekning dette måtte bli forlangt, dog slik at felles gjerdelinje mellom tomter blir å dele likt mellom de tilstøtende tomter. Gjerde mot vei og lekeplasser blir å bekoste av eieren av den tomt som støter til disse. Frittliggende lekeplasser skal inngjerdas av utbygger etter anvisning fra kommunen.

SD 4004

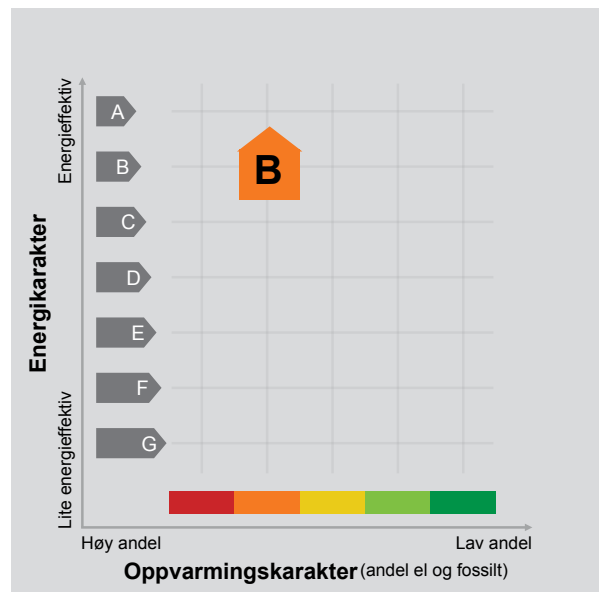


**Samtlige tomteeiere i boligområdet som omfattes av denne utbyggingsavtale plikter å delta i den velforening som utbygger etablerer, herunder betale den kontingent som blir bestemt. Velforeningen skal være tilsluttet Norges Velforbund eller tilsvarende landsdekkende sammenslutning.**

**For denne tomt gjelder dessuten følgende:**

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Båragerveien 25         |
| Postnummer        | 4641                    |
| Sted              | SØGNE                   |
| Kommunenavn       | Kristiansand            |
| Gårdsnummer       | 430                     |
| Bruksnummer       | 218                     |
| Seksjonsnummer    | 3                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 300727702               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-86657 |
| Dato              | 03.03.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

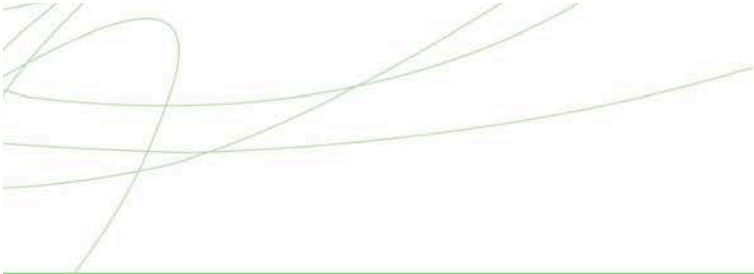
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Redusér innnetemperaturen**

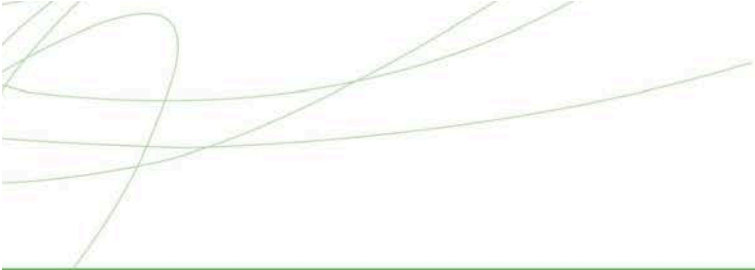
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 2019                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                        |
| <b>BRA:</b>                     | 140                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                        |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                        |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00**



Område: Bårågerveien 25

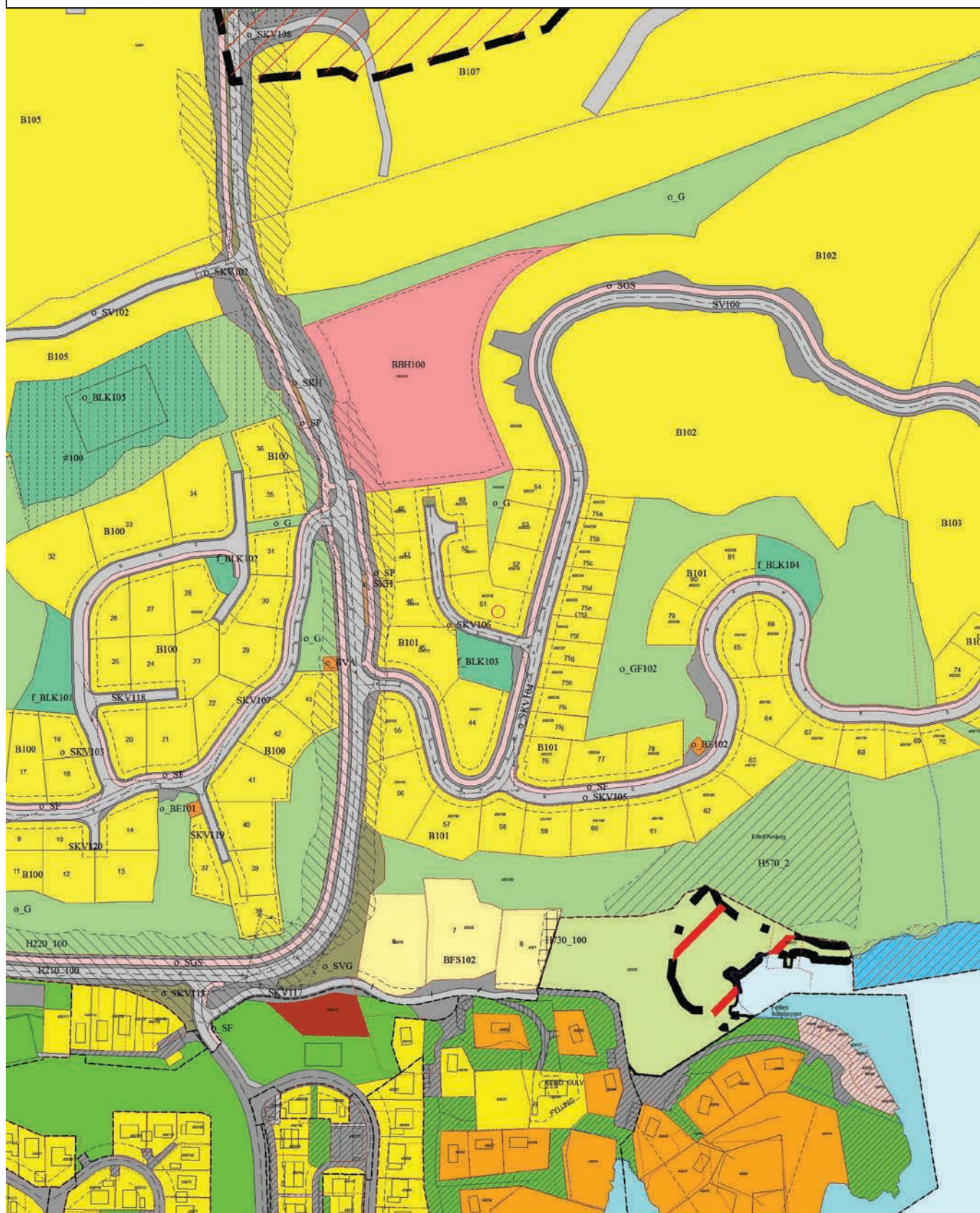
**Dato:** 03.01.2025

**Målestokk: 1:3000**



**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

## § 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**

- 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.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på nye boligtomter skal ny avkjørsel til Ausviga og Ausvigheia med tilhørende fortau og fotgjengerfelt være etablert.
- 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 igangsettingstillatelse 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**

- 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.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B102, B103, B104, B109 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor byggeområde B103.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B106, B107 og B108 skal det være etablert kvartalslekeplass innenfor B108.
- Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor byggeområde B100, B101, B102, B105 skal kvartalslekeplass BLK105 være etablert.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 1 til 15 skal sandlekeplass BLK100 være etablert.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 16 til 25 og 37 til 43 skal sandlekeplass BLK101 være etablert.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for tomt 26 til 36 skal sandlekeplass BLK102 være etablert.
- 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. Terrengebearbeiding 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)

- For hver regulert tomt tillates etablert en frittliggende enebolig med tilhørende garasje.
- BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet der minst 1 skal være i garasje. Hver parkeringsplass skal minimum utgjøre 18m<sup>2</sup> og ha en lysåpning på 2,5 meter. Parkering skal løses på egen tomt og inngår i beregning av utnyttelsesgrad.
- Det skal avsettes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22-40 grader og mønehøyden skal ikke overstige 8,5 meter.
- 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.
- Garasje skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 50m<sup>2</sup>. 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 en kan være inntil 96 m<sup>2</sup> BYA.
- Garasje som plasseres parallelt 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)

- 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.
- For frittliggende eneboliger kan det tillates en utleiedel/sekundærleilighet på inntil 60m<sup>2</sup> BRA per tomt. Det totale antallet utleie/sekundærleiligheter innenfor hvert delfelt (B100 og B101) skal ikke overstige 20 enheter.
- 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 18m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- h) Garasje skal verken ha bebygd areal eller bruksareal større enn 50m<sup>2</sup> 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 parallelt 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 gesimshøyde.

- 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.<br>Maks 4<br>boenheter. |
| 33 | 33   | x    | 41,5 | 40% BYA | Flermannsbolig.<br>Maks 4<br>boenheter. |
| 34 | 34   | x    | 42,5 | 40% BYA | Flermannsbolig.<br>Maks 4<br>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.<br>Maks 4<br>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

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

#### § 4.6 Barnehage, BBH100

- Området er avsatt til offentlig eller privat barnehage. Utomhusplan og illustrasjonsplan for barnehage skal utarbeides.
- Det tillates BYA 30 %
- Høyde overkant gulv første hovedetasje = kote 21,0.
- Maksimalt tillatt byggehøyde = kote 28.
- 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 m<sup>2</sup> 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**

- Annen veggrunn er areal til skulder, grøfter, skråninger, skjæring og fylling knyttet til veg, fortau og gang- og sykkelveg samt støttemurer, frisktssoner 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 trafiksikkerheten.
- 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.
- Innenfor området skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

**§ 5.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG**

- 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.
- 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.
- 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 Lundeeelva.
- 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 videreføring og vedlikehold av eksisterende slipp og båtplasser i Lundeeelva.

### **§ 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.





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Båråerveien 25, 4641 SØGNE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

|      |             |                         |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank           | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr.        |
| Telefonnummer           | Sum totalt kr.       |

### Budgiver 1

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

### Budgiver 2

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

|           |           |
|-----------|-----------|
| Dato/sted | Dato/sted |
|           |           |

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JON ANDREAS RØSSTAD** | Eiendomsmegler | **90 02 00 59**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22