PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BÅRÅGERVEIEN 26

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Bårågerveien 26, 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-2748 **Referansenummer:** GT1032

Autorisert foretak: M2 Takst AS **Vår ref:**

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.

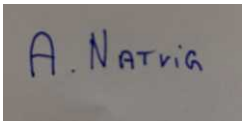
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 2019. Innerst i blindvei, ligger relativt usjenert til med flott utsikt. Solrikt vendt, innholdsrik planløsning med moderne farger og materiavlag.

Boligen fremstår i normal teknisk stand utfra alder, mindre merknader kommentert.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

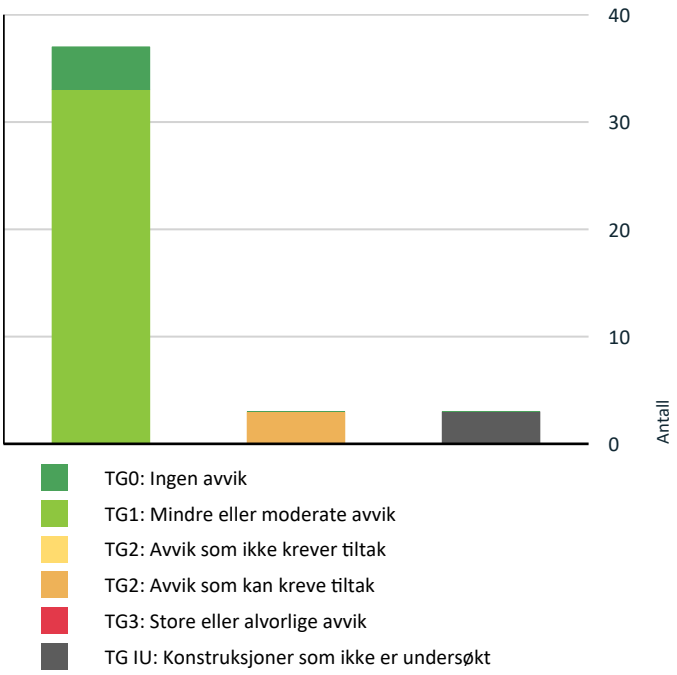
Enebolig

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

Mindre avvik ved at satt inn dør i hagestue, står som terrasse på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmekabler Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Trolig Protan tak. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslåtte vannbord under vinduer.

Takrenner og nedløp i stål. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsynfor kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe utett skjøt takrenne ved garasje, bør tettes da den medfører litt drypp ned mot kledning slik det er nå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre takrenne.



TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting bak kledning. Ikke observert åpenbare avvik, normalt oppsyn og vedlikehold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen luke eller kontrollmulighet innvendig for oppbygging av konstruksjoner. Dog synlig luftespalte utv gesims.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Oppsyn.



TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- skyvedører oppe, tredører med isolerglass, beslått utvendig. Funksjon OK.
- inngangsdør bod og garasje, aluminium. Funksjon OK.
- garasjeport av stål.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverk på den ene terrassen i glass.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe kosmetiske merker i trappeløp mellom gipsplater i overgang mellom etasjene. Sprekk i enkelt flis ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte flis om ønskelig. Vedr gips så kan dette utbedres men vil trolig komme tilbake.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre avvik kan forkomme.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørspipe.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Mindre bruksslitasje. Rekkverk begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører av tre. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

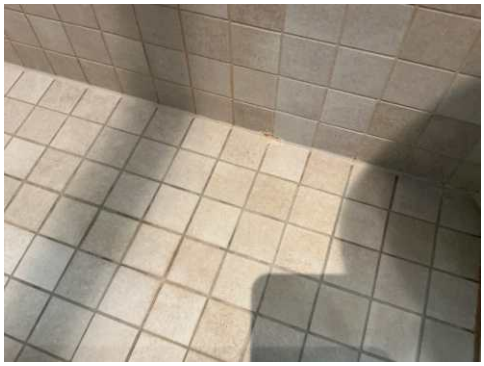
TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet, stedvis noe mindre enn optimal så noe vann kan nok ligge igjen etter vannsøl/dusj.



Mindre kalkutslag, oppsyn.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Synlig membranløsning i sluken. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, badekar og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Pga mellomrom mellom skap og vegg så kom en ikke ned til bunnsvill og fuktmåling utført i treverk like ved hull.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er synlig membranløsning i sluken. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med utslagsvask ohg opplegg vaskemaksin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking utført i vegg bak vaskemaskin, ikke tegn til avvik. Ikke mulig å komme ned til bunnsvill pga avstand vegg og skap, måling utført i treverk like ved hull.



2 ETASJE > BAD

Generell

.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.



Litt merke under dusjgarnityr.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet. Noe nedsenket dusj med lokalt fall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre misfarging silikonfug dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte fug evt.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype gjør det ikke mulig på kontrollere membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, dusjdør/garnityr og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkken bak vedovn, mot dusj.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert fryseskap, kjøleskap, stekeovn/dampovn, steketopp, mikro/stekeovn og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

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



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vskerom og har synlig drensrør i skap. Ikke kontrollert drensrør ved gulv og skap. Stoppekran plassert i vaskerom.





TG 1 Avløpsrør

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Filter byttet desember 2022 ifølge eier. Ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe under trapp.

Estimert levetid er 10-15 år. Montert januar 2022.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



TG IU Varmekabler

Bad oppe
Alle rom nede unntatt soverom, bod og utv bod/garasje.
Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

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

Automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Generell anbefaling at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Ikke observert åpenbare avvik.

TG IU Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. På baksiden er det pukk som bør drenere bort vann på grei måte. På front er det gressplen, relativt flat, må vurderes ytterligere ved mye nedbør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

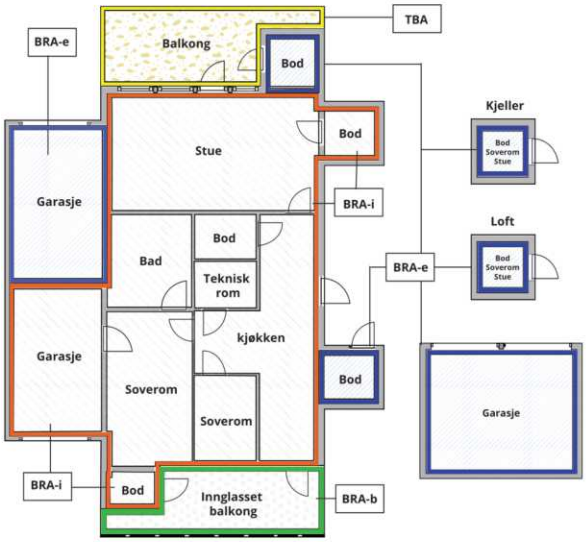
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	81	38		119	23
2 etasje	81		15	96	35
SUM	**162**	**38**	**15**		**58**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Bod, Gang, Gardeorbe/omkledningsrom, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2	Utv bod, Garasje	
2 etasje	Bad, Omkledningsrom, Stue/kjøkken, Soverom		Hagestue

Kommentar

Det gis ikke garanti for arealmåling og dersom dette er av særskilt betydning for kunde så anbefales det en 3d scanning liknende av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik ved at satt inn dør i hagestue, står som terrasse på tegning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fra bygging.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Bjørn Simonsen	Kunde
25.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Anita Olsson Simonsen og Bjørn Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	222		0	409.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bårågerveien 26

Hjemmelshaver
Simonsen Anita Olsson, Simonsen Bjørn

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	29.09.2023	
2	25.09.2023	
3	09.04.2025	

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GT1032

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250124

Selger 1 navn
Bjørn Simonsen

Gateadresse
Båragerveien 26

Poststed	Postnr
SØGNE	4641

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 639648

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250124

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt rørleggerarbeid 2019

Arbeid utført av: Rør i Sør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny enebolig 2019

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enebolig bygget av Konsmo Hus i 2019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektrisk arbeid da bolig ble bygget i 2019

Arbeid utført av: Elektroxperten AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ager Energi 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250124

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført da bolig ble oppført i 2019
Arbeid utført av	Konsmo Hus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250124

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Simonsen	ea44beedae985a83d68806 5bb2ae031d3f8d6020	12.03.2025 10:18:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250124

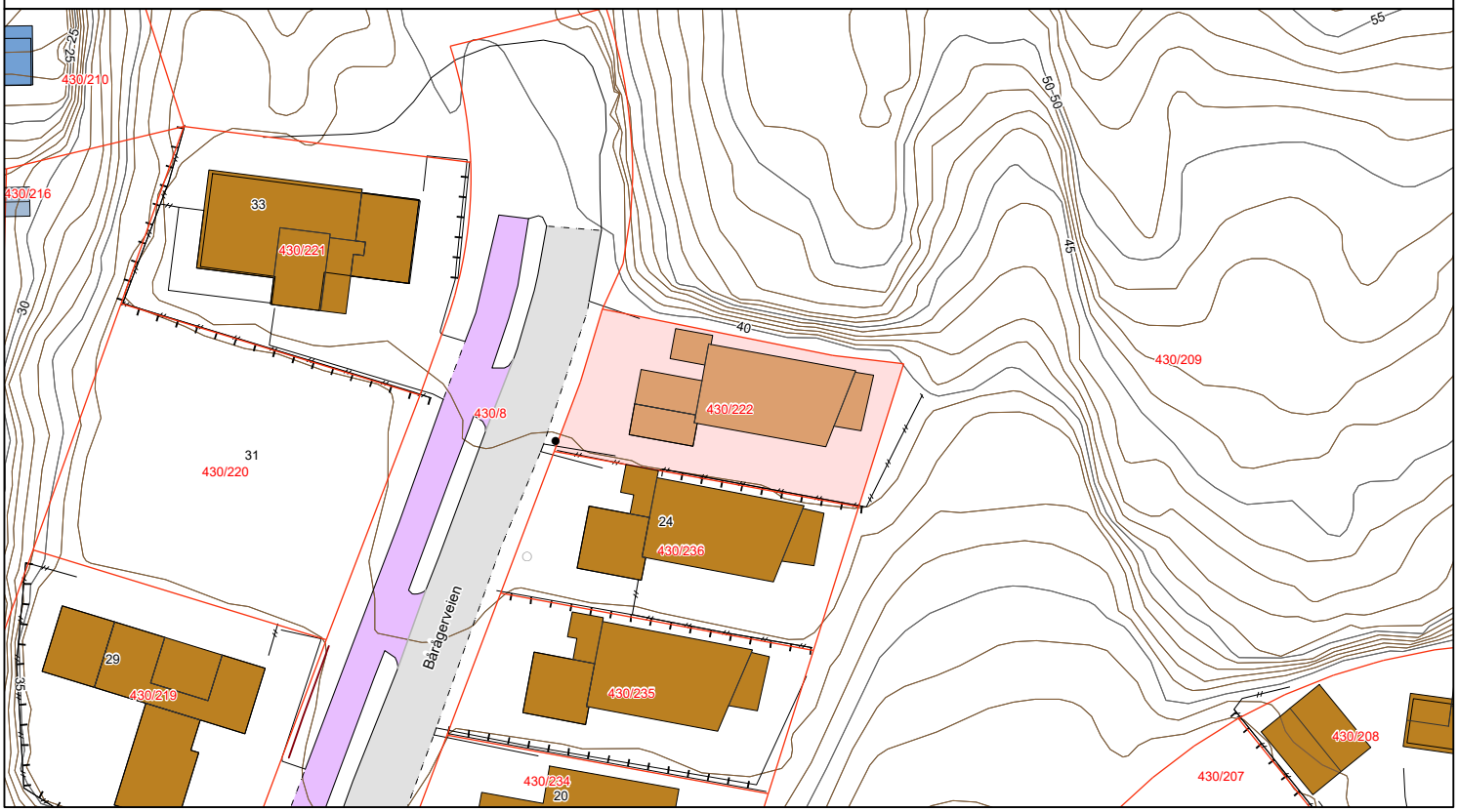
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Oversiktskart

Adresse: **Bårågerveien 26, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/430/222/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 409 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N



Matrikkelkart

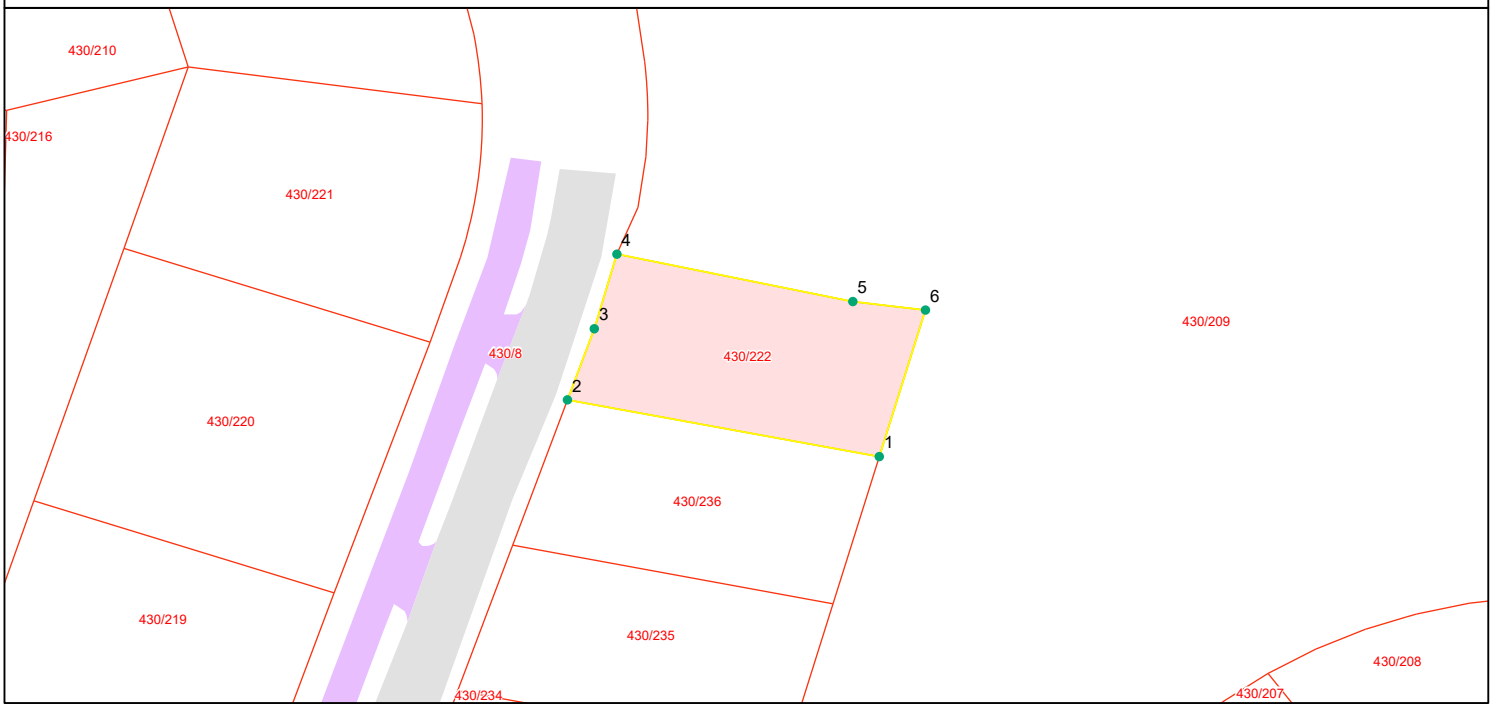
Adresse: **Bårågerveien 26, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/430/222/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 409 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 409 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6460422.56	74443.06	Mur	Murhjørne	Tatt fra plan	10	29.59	0
2	6460427.87	74413.95	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	7.1	0
3	6460434.51	74416.46	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	7.29	0
4	6460441.49	74418.57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.46	0
5	6460437.06	74440.59	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.83	0
6	6460436.26	74447.37	Jord	Umerket	Tatt fra plan	10	14.36	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Båråagerveien 26

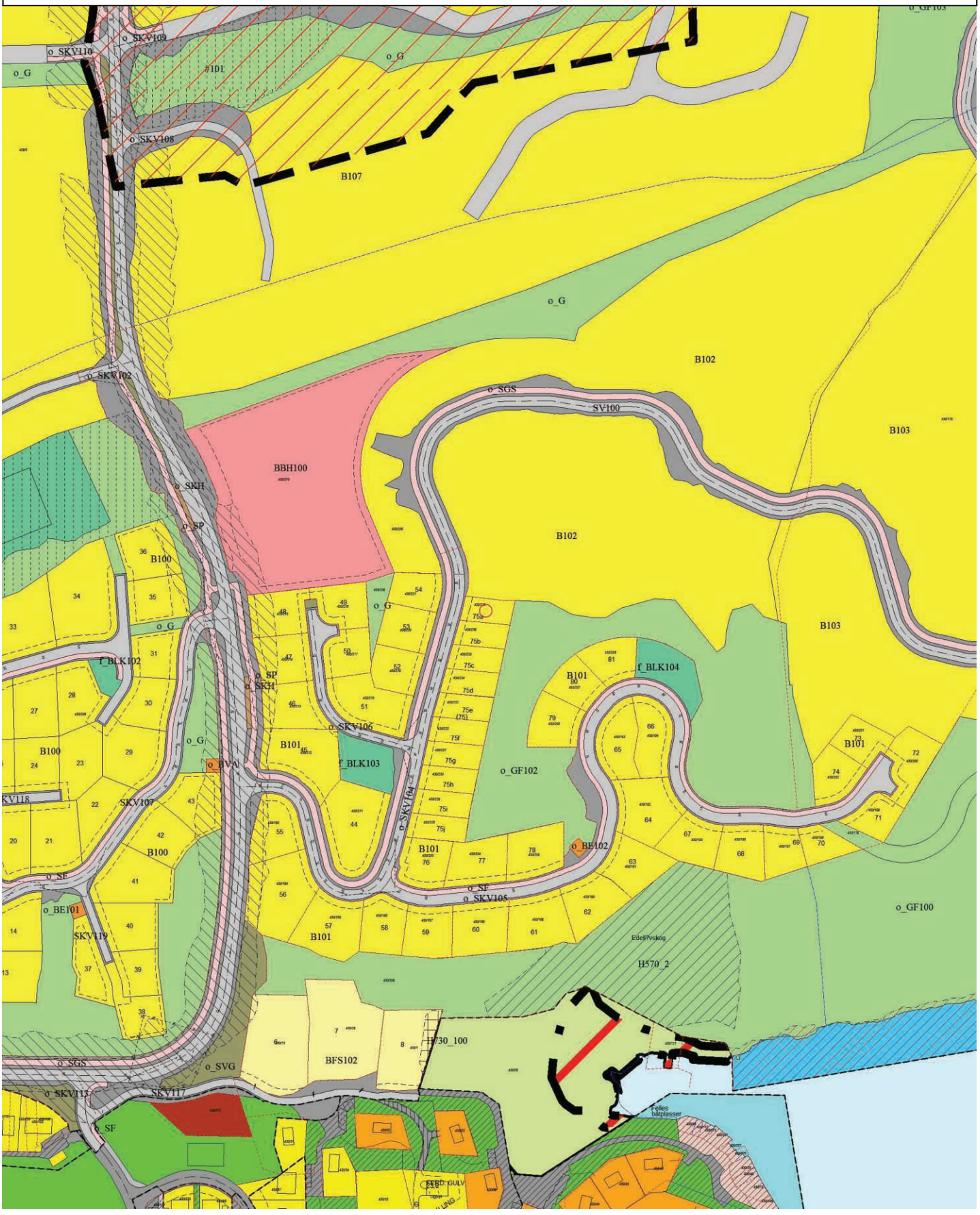
Dato: 12.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLANID 201209 – OMRÅDEREGULERING FOR AUSVIGA

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

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

COWI

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

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

Området reguleres til følgende formål:

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

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

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

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

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

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

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2. 1 E39

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

§ 2. 2 Leireveien

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

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

§ 2. 3 Gang og sykkelveg med bru over Lundeelva

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

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

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

§ 2. 5 Atkomstveier med fortau og tilhørende veianlegg

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

§ 2. 6 Friområde og badeplass

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

§ 2. 7 Turvei/sti langs Lundeelva

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

§ 2. 8 Lekeplasser

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

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

§ 2.9 Støyskjerming

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3. 1 Krav til utarbeidelse av teknisk plan

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

§ 3. 2 Krav om utomhusplan

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

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

§ 3. 3 Krav om detaljregulering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. 5 Automatisk fredede kulturminner

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

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

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

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

Tabell 1

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

b) Detaljreguleringene skal legge opp til variasjon i boligtyper.

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

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

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. 4 Energianlegg, BE100-BE102

Området skal benyttes til trafo/nettstasjon.

§ 4. 5 Lekeplass, BLK100-BLK105

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

§ 4. 6 Barnehage, BBH100

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

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

§ 5. 1 Kjørevei, SKV

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

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

§ 5. 2 Fortau, SF

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 3 Gang-/sykkelveg, SGS

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 4 Leskur/plattformtak, SP

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 5 Kollektivholdeplass, SKH

Områdene skal være offentlig eiet.

§ 5. 6 Annen veggrunn - tekniske anlegg, SVT

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

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

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

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

§ 5. 7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

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

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

c) Områdene kan benyttes til snøopplag.

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

§ 5. 8 Tekniske bygninger/konstruksjoner, STB

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

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

§ 6. 1 Grønnstruktur, G

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

§ 6. 2 Turveg, GTD100 – GTD102

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

§ 6. 3 Friområde, GF100 – GF103

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

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

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

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

§ 7.1 LNFR spredt fritidsbebyggelse, LSF101

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

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

§ 8. 1 Ferdsel, VFE

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

§ 9 HENSYNSSONER (pbl 12-6)

§ 9. 1 Flomfare, H320_1

Hensynssone for flom følger kote +3.

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

Det tillates ikke etablering bygvverk eller konstruksjoner i høyspentsone.

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

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

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_100 – H730_104

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

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

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

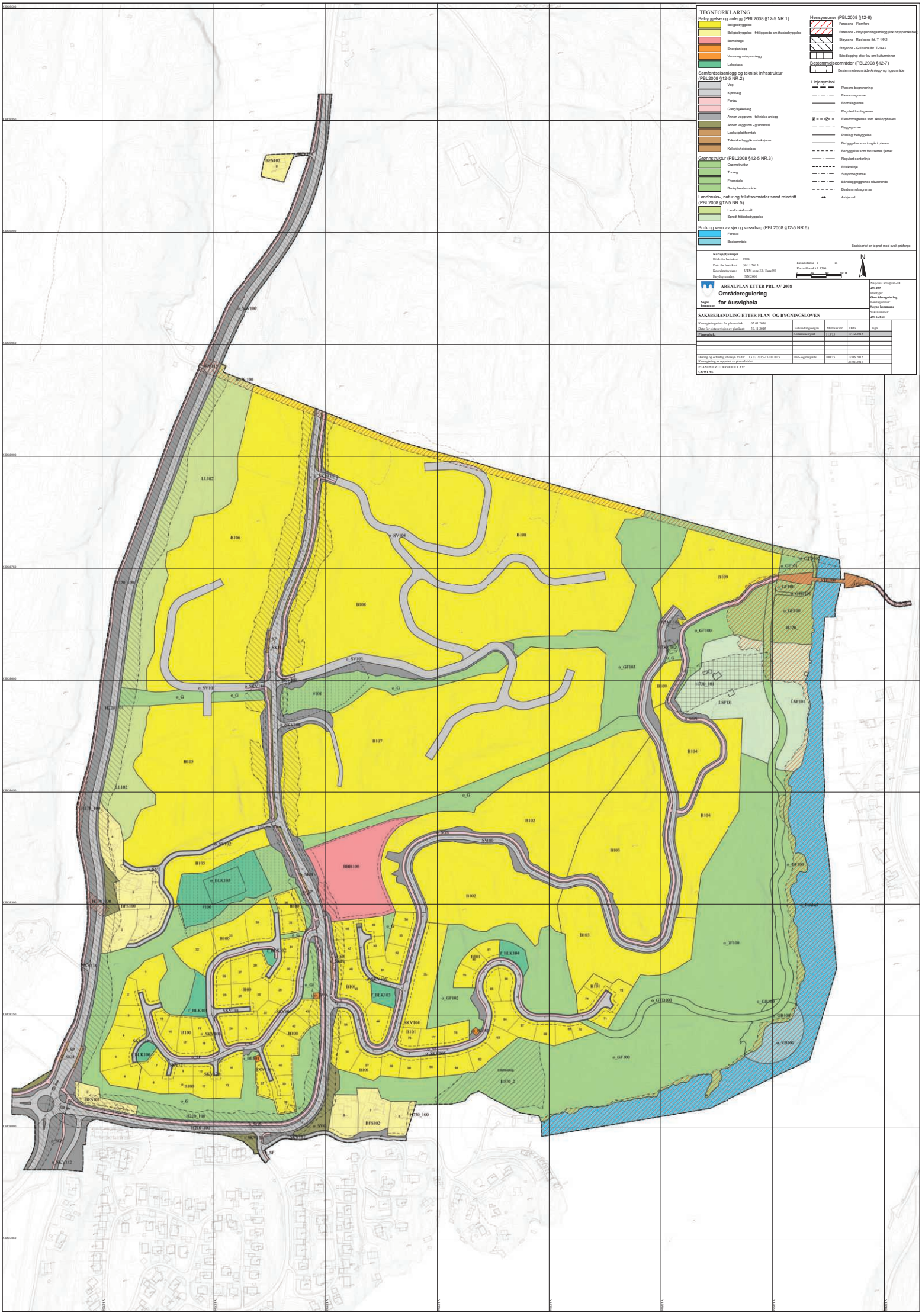
§9.6 Støysone – gul sone iht. T-1442, H210_1

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

§ 9.7 Naturmiljø, H570_2

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

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


TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Barnehage
Energianlegg
Vann- og avløpsanlegg
Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Leskur/plattformtak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Kollektivholdeplass
Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
Grønnstruktur
Turveg
Friområde
Badeplass/-område
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
Landbruksformål
Spredt fritidsbebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
Ferdsel
Badeområde
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (Ink høyspenkabler)
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Båndlegging etter lov om kulturminner
Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)
Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde
Linjesymbol
Planens begrensning
Fareasonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Støysonegrense
Båndleggingsgrense nåværende
Bestemmelsesgrense
Avkjørsel
Bakgrunnskartet er tegnet med svak grålarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 30.11.2015
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:1500
0 25 50 75 100 m
N
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Områderegulering
for Ausvigheia
Segne kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Nasjonal arealplan-ID 201209
Plantype: Områderegulering
Forslagsstiller: Segne kommune
Saksnummer: 2011/2645
Kunngjøringsdato for planoppstart: 02.01.2016
Dato for siste revisjon av plankart: 30.11.2015
Behandlingsorgan: Kommunestyret
Møtedato: 13/3/15
Dato: 17.12.2015
Sign
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 13.07.2015-15.10.2015
Plan- og miljøutv.
08/15
17.06.2015
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:
21.01.2013
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
COWI AS
BFS103
BFS100
BFS101
BFS102
BBH100
B100
B101
B102
B103
B104
B105
B106
B107
B108
B109
LL102
H370_100
H370_101
H370_102
H370_103
H370_104
H370_105
H370_106
H370_107
H370_108
H370_109
H370_110
H370_111
H370_112
H370_113
H370_114
H370_115
H370_116
H370_117
H370_118
H370_119
H370_120
H370_121
H370_122
H370_123
H370_124
H370_125
H370_126
H370_127
H370_128
H370_129
H370_130
H370_131
H370_132
H370_133
H370_134
H370_135
H370_136
H370_137
H370_138
H370_139
H370_140
H370_141
H370_142
H370_143
H370_144
H370_145
H370_146
H370_147
H370_148
H370_149
H370_150
H370_151
H370_152
H370_153
H370_154
H370_155
H370_156
H370_157
H370_158
H370_159
H370_160
H370_161
H370_162
H370_163
H370_164
H370_165
H370_166
H370_167
H370_168
H370_169
H370_170
H370_171
H370_172
H370_173
H370_174
H370_175
H370_176
H370_177
H370_178
H370_179
H370_180
H370_181
H370_182
H370_183
H370_184
H370_185
H370_186
H370_187
H370_188
H370_189
H370_190
H370_191
H370_192
H370_193
H370_194
H370_195
H370_196
H370_197
H370_198
H370_199
H370_200
H370_201
H370_202
H370_203
H370_204
H370_205
H370_206
H370_207
H370_208
H370_209
H370_210
H370_211
H370_212
H370_213
H370_214
H370_215
H370_216
H370_217
H370_218
H370_219
H370_220
H370_221
H370_222
H370_223
H370_224
H370_225
H370_226
H370_227
H370_228
H370_229
H370_230
H370_231
H370_232
H370_233
H370_234
H370_235
H370_236
H370_237
H370_238
H370_239
H370_240
H370_241
H370_242
H370_243
H370_244
H370_245
H370_246
H370_247
H370_248
H370_249
H370_250
H370_251
H370_252
H370_253
H370_254
H370_255
H370_256
H370_257
H370_258
H370_259
H370_260
H370_261
H370_262
H370_263
H370_264
H370_265
H370_266
H370_267
H370_268
H370_269
H370_270
H370_271
H370_272
H370_273
H370_274
H370_275
H370_276
H370_277
H370_278
H370_279
H370_280
H370_281
H370_282
H370_283
H370_284
H370_285
H370_286
H370_287
H370_288
H370_289
H370_290
H370_291
H370_292
H370_293
H370_294
H370_295
H370_296
H370_297
H370_298
H370_299
H370_300
H370_301
H370_302
H370_303
H370_304
H370_305
H370_306
H370_307
H370_308
H370_309
H370_310
H370_311
H370_312
H370_313
H370_314
H370_315
H370_316
H370_317
H370_318
H370_319
H370_320
H370_321
H370_322
H370_323
H370_324
H370_325
H370_326
H370_327
H370_328
H370_329
H370_330
H370_331
H370_332
H370_333
H370_334
H370_335
H370_336
H370_337
H370_338
H370_339
H370_340
H370_341
H370_342
H370_343
H370_344
H370_345
H370_346
H370_347
H370_348
H370_349
H370_350
H370_351
H370_352
H370_353
H370_354
H370_355
H370_356
H370_357
H370_358
H370_359
H370_360
H370_361
H370_362
H370_363
H370_364
H370_365
H370_366
H370_367
H370_368
H370_369
H370_370
H370_371
H370_372
H370_373
H370_374
H370_375
H370_376
H370_377
H370_378
H370_379
H370_380
H370_381
H370_382
H370_383
H370_384
H370_385
H370_386
H370_387
H370_388
H370_389
H370_390
H370_391
H370_392
H370_393
H370_394
H370_395
H370_396
H370_397
H370_398
H370_399
H370_400
H370_401
H370_402
H370_403
H370_404
H370_405
H370_406
H370_407
H370_408
H370_409
H370_410
H370_411
H370_412
H370_413
H370_414
H370_415
H370_416
H370_417
H370_418
H370_419
H370_420
H370_421
H370_422
H370_423
H370_424
H370_425
H370_426
H370_427
H370_428
H370_429
H370_430
H370_431
H370_432
H370_433
H370_434
H370_435
H370_436
H370_437
H370_438
H370_439
H370_440
H370_441
H370_442
H370_443
H370_444
H370_445
H370_446
H370_447
H370_448
H370_449
H370_450
H370_451
H370_452
H370_453
H370_454
H370_455
H370_456
H370_457
H370_458
H370_459
H370_460
H370_461
H370_462
H370_463
H370_464
H370_465
H370_466
H370_467
H370_468
H370_469
H370_470
H370_471
H370_472
H370_473
H370_474
H370_475
H370_476
H370_477
H370_478
H370_479
H370_480
H370_481
H370_482
H370_483
H370_484
H370_485
H370_486
H370_487
H370_488
H370_489
H370_490
H370_491
H370_492
H370_493
H370_494
H370_495
H370_496
H370_497
H370_498
H370_499
H370_500
H370_501
H370_502
H370_503
H370_504
H370_505
H370_506
H370_507
H370_508
H370_509
H370_510
H370_511
H370_512
H370_513
H370_514
H370_515
H370_516
H370_517
H370_518
H370_519
H370_520
H370_521
H370_522
H370_523
H370_524
H370_525
H370_526
H370_527
H370_528
H370_529
H370_530
H370_531
H370_532
H370_533
H370_534
H370_535
H370_536
H370_537
H370_538
H370_539
H370_540
H370_541
H370_542
H370_543
H370_544
H370_545
H370_546
H370_547
H370_548
H370_549
H370_550
H370_551
H370_552
H370_553
H370_554
H370_555
H370_556
H370_557
H370_558
H370_559
H370_560
H370_561
H370_562
H370_563
H370_564
H370_565
H370_566
H370_567
H370_568
H370_569
H370_570
H370_571
H370_572
H370_573
H370_574
H370_575
H370_576
H370_577
H370_578
H370_579
H370_580
H370_581
H370_582
H370_583
H370_584
H370_585
H370_586
H370_587
H370_588
H370_589
H370_590
H370_591
H370_592
H370_593
H370_594
H370_595
H370_596
H370_597
H370_598
H370_599
H370_600
H370_601
H370_602
H370_603
H370_604
H370_605
H370_606
H370_607
H370_608
H370_609
H370_610
H370_611
H370_612
H370_613
H370_614
H370_615
H370_616
H370_617
H370_618
H370_619
H370_620
H370_621
H370_622
H370_623
H370_624
H370_625
H370_626
H370_627
H370_628
H370_629
H370_630
H370_631
H370_632
H370_633
H370_634
H370_635
H370_636
H370_637
H370_638
H370_639
H370_640
H370_641
H370_642
H370_643
H370_644
H370_645
H370_646
H370_647
H370_648
H370_649
H370_650
H370_651
H370_652
H370_653
H370_654
H370_655
H370_656
H370_657
H370_658
H370_659
H370_660
H370_661
H370_662
H370_663
H370_664
H370_665
H370_666
H370_667
H370_668
H370_669
H370_670
H370_671
H370_672
H370_673
H370_674
H370_675
H370_676
H370_677
H370_678
H370_679
H370_680
H370_681
H370_682
H370_683
H370_684
H370_685
H370_686
H370_687
H370_688
H370_689
H370_690
H370_691
H370_692
H370_693
H370_694
H370_695
H370_696
H370_697
H370_698
H370_699
H370_700
H370_701
H370_702
H370_703
H370_704
H370_705
H370_706
H370_707
H370_708
H370_709
H370_710
H370_711
H370_712
H370_713
H370_714
H370_715
H370_716
H370_717
H370_718
H370_719
H370_720
H370_721
H370_722
H370_723
H370_724
H370_725
H370_726
H370_727
H370_728
H370_729
H370_730
H370_731
H370_732
H370_733
H370_734
H370_735
H370_736
H370_737
H370_738
H370_739
H370_740
H370_741
H370_742
H370_743
H370_744
H370_745
H370_746
H370_747
H370_748
H370_749
H370_750
H370_751
H370_752
H370_753
H370_754
H370_755
H370_756
H370_757
H370_758
H370_759
H370_760
H370_761
H370_762
H370_763
H370_764
H370_765
H370_766
H370_767
H370_768
H370_769
H370_770
H370_771
H370_772
H370_773
H370_774
H370_775
H370_776
H370_777
H370_778
H370_779
H370_780
H370_781
H370_782
H370_783
H370_784
H370_785
H370_786
H370_787
H370_788
H370_789
H370_790
H370_791
H370_792
H370_793
H370_794
H370_795
H370_796
H370_797
H370_798
H370_799
H370_800
H370_801
H370_802
H370_803
H370_804
H370_805
H370_806
H370_807
H370_808
H370_809
H370_810
H370_811
H370_812
H370_813
H370_814
H370_815
H370_816
H370_817
H370_818
H370_819
H370_820
H370_821
H370_822
H370_823
H370_824
H370_825
H370_826
H370_827
H370_828
H370_829
H370_830
H370_831
H370_832
H370_833
H370_834
H370_835
H370_836
H370_837
H370_838
H370_839
H370_840
H370_841
H370_842
H370_843
H370_844
H370_845
H370_846
H370_847
H370_848
H370_849
H370_850
H370_851
H370_852
H370_853
H370_854
H370_855
H370_856
H370_857
H370_858
H370_859
H370_860
H370_861
H370_862
H370_863
H370_864
H370_865
H370_866
H370_867
H370_868
H370_869
H370_870
H370_871
H370_872
H370_873
H370_874
H370_875
H370_876
H370_877
H370_878
H370_879
H370_880
H370_881
H370_882
H370_883
H370_884
H370_885
H370_886
H370_887
H370_888
H370_889
H370_890
H370_891
H370_892
H370_893
H370_894
H370_895
H370_896
H370_897
H370_898
H370_899
H370_900
H370_901
H370_902
H370_903
H370_904
H370_905
H370_906
H370_907
H370_908
H370_909
H370_910
H370_911
H370_912
H370_913
H370_914
H370_915
H370_916
H370_917
H370_918
H370_919
H370_920
H370_921
H370_922
H370_923
H370_924
H370_925
H370_926
H370_927
H370_928
H370_929
H370_930
H370_931
H370_932
H370_933
H370_934
H370_935
H370_936
H370_937
H370_938
H370_939
H370_940
H370_941
H370_942
H370_943
H370_944
H370_945
H370_946
H370_947
H370_948
H370_949
H370_950
H370_951
H370_952
H370_953
H370_954
H370_955
H370_956
H370_957
H370_958
H370_959
H370_960
H370_961
H370_962
H370_963
H370_964
H370_965
H370_966
H370_967
H370_968
H370_969
H370_970
H370_971
H370_972
H370_973
H370_974
H370_975
H370_976
H370_977
H370_978
H370_979
H370_980
H370_981
H370_982
H370_983
H370_984
H370_985
H370_986
H370_987
H370_988
H370_989
H370_990
H370_991
H370_992
H370_993
H370_994
H370_995
H370_996
H370_997
H370_998
H370_999
H370_1000

Bårågerveien 26

Nabolaget Ausvika - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	5 min 3.8 km
Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	8 min 6.1 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	7 min 4.7 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	7 min 5.6 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	7 min 5.6 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	10 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ausviga Linje 43, 44, 585T	9 min 0.8 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min 13 km
Kristiansand Kjevik	34 min

BARNEHAGER

Havåsen barnehage (1-5 år) 98 barn	6 min 0.5 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	7 min 5.5 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 5.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lunde	5 min
Coop Mega Søgne	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	12 min
Vitusapotek Søgne	7 min
Søgne Vinmonopol	8 min

SPORT

Ausvigheia ballbinge	7 min
Samfundets skoles gymsal	16 min
Family Sports Club Søgne	7 min
Fresh Fitness Søgne	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

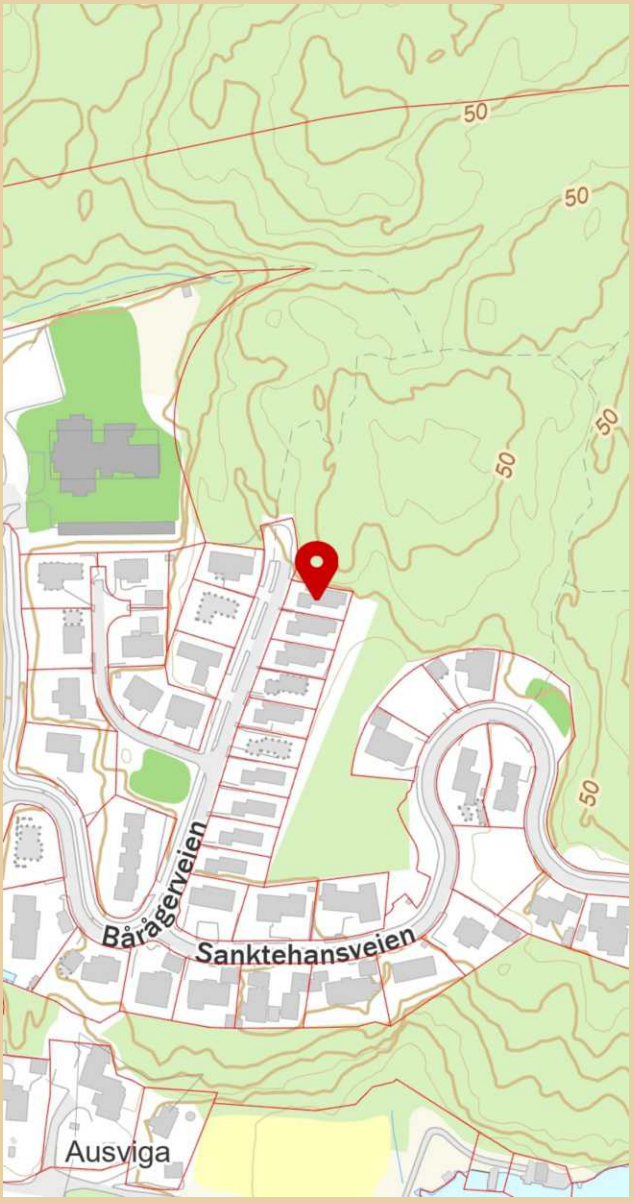
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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