PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

AUSVIGHEIA 101

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250340

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Borøy	Malene Olsen

Gateadresse
Ausvigheia 101

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg forsikring

Polise/avtalenr.

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: 131250340

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2011 med nytt gipstak, membran og fliser (opplysninger fra tidligere eier) Bad lofts etg. ble laget ferdig i 2004 (opplysninger fra tidligere eier)
Arbeid utført av	Rune Bringedal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran i hele bad 1. etasje 2011.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Små sprekker utvending. det ser ut som det er i overflaten. (opplysninger fra tidligere eier)

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere eiere monterte sikringsskap i garasjen for å klargjøre for elbillader. Jeg har skjult el-anlegget i henhold til krav fra Eltilsynet og fått montert ekstra stikkontakter i garasjen. Alt arbeid er utført av Søgne Elektrisk. Det er også montert en egen sikring til koblingsboksen av fagutdannet på uteplassen på baksiden av huset som er koblet til utestue.
Arbeid utført av	Søgne Elektriske

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	El- kontroll i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er montere stikk kontakt for tilkobling elbil lader.

Document reference: 131250340

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er montert isolasjon og plater i garasjen. Arbeidet er utført på dugnad og egeninnsats, med hjelp fra fagutdannede personer. På uteplassen på baksiden av huset er det støpt platting og oppført en utestue.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygget utestue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Utestue er ikke bygge meldt.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utestue er ikke bygge meldt.

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

Beskrivelse	Det foreligger en innsendt hendendelse fra nabo til Kristiansand kommune om påstått ulovlig tiltak knyttet til et gjerde satt opp på eiendommen i 2021. Saken ble meldt inn 28.07.2025. Påstått ulovlighet bestrides av eier, og saken gjelder i hovedsak manglende kledning av gjerdet mot nabo. Kristiansand kommune har muntlig bekreftet overfor eier at dette er en lavt prioritert sak med forventet behandlingstid på 12–24 måneder. Per 31.07.2025 er saken ikke behandlet. Kjøper skal holdes skadeløs for eventuelle kostnader eller pålegg som måtte følge av saken. Selger forplikter seg til å ivareta all videre kommunikasjon med nabo, kommunen og evt. Andre relevante instanser frem til saken er endelig behandlet.

Document reference: 131250340

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: 131250340

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kristoffer Borøy	a8bd127de6e562be8394f d7df0b3ed5115549e84	31.07.2025 11:21:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malene Olsen	61b59188ecc1c46c1fd7cb 80b9657c5f30f5682c	31.07.2025 11:26:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250340

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Ausvigheia 101 , 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20127-1853 **Referansenummer:** SF6716

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Kristoffer Borøy

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu på loftet.
Selve taksteinen har normal slitasje ut i fra alder.
Eldre takrenner med tilhørende deler av plast. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.
Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager og bretex som undertak. Undertaket er diffusjonsåpen som gjør at lukket takkonstruksjon er luftet over tak.
Knekott på sidene er isolert helt ned og er dermed som varme knekott å regne.
Øverste loftet ble vurdert på steder med gang/krypbaner.
Vinduer er stort sett i fra byggeåret og de fleste er av type toppsving. Noen større vinduer med fast karm og et takvindu av type welux på badet.
Hoveddør med glass, balkongdør på kjøkken og en ytterdør på vaskerommet med glass.
Disse dører er funnet i bra stand og har kun normal slitasje.
Balkongdør på loftstue med høy brystning.
To større terrasser på fram og baksiden av boligen med tilhørende rekkverk og le/skillevegger.
Noe slitt dekke på framsiden av boligen.
Mindre veranda ut i fra loftstue.
Mindre støpt trapp ved inngangsparti er funnet i god stand.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, flis, betong og furugulv.
Himling: Malt panel.
Vegger: Panelingsplater, malt panel og tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i hovedetasjen.
Det ble registrert en mindre høydeforskjell i etasjeskiller på 6 mm, målt gjennom hele stuen og noen mindre avvik på loftet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe med en vedovn på loftstue og en peisinnsats i stue. Sotluke er plassert på kjøkken.
Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre spegler på loftet, en glassdør med sprosser til entre og innerdører med heltre ramme og stor spegel i hovedetasjen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og varmekabler i gulvet.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.
Arbeidsbenk med overskap, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk av type villavent.
Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

Bad i hovedetasjen:
Skal ha blitt oppgradert/fornyet i 2011.
Veggene har fliser og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse. og det er en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk av type villavent.
Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Bad på loftet:
Skal ha blitt ferdigstilt i 2004.
Veggene har fliser som er blitt malt og der er malt panel i himling med spotter.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fliser er blitt malt i senere tid.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er en sluk under hjørnebadekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk av type villavent.
Hulltaking er foretatt fra garderobedelen til soverom mot hjørnebadekar, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Malt panel med spotter i himling, malt panel på vegger og flytesparklet gulv.
Innredning med stor spegel i fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk i fra alle våtrom av type villavent.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.
Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.
Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate.
Svak skråned tomt mot vei.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Hovedetasje: Inntegnet soverom er en del av stuen og bygget på en entre ved inngangsparti.
Loft:Laget til en stor garderobe på deler av stort soverom.

Utestue

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke byggesøkt i følge eier.

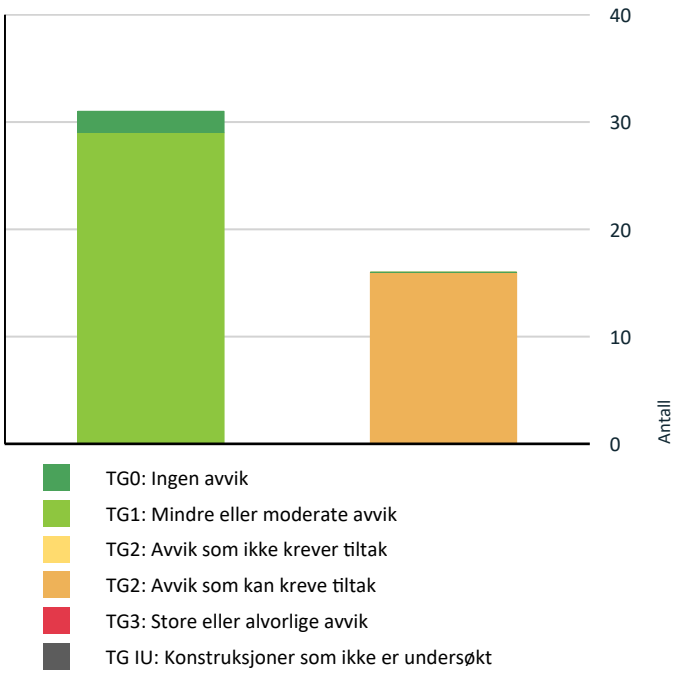
Garasje

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

Er bygget på en bod/trapperom i bakkant av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu på loftet.
Selve taksteinen har normal slitasje ut i fra alder.



Deler av taktekkingen.



Normal slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner med tilhørende deler av plast. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Takrenner i fra byggeåret

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder og maling har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftinger av bord på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger



Ene fasaden.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager og bretex som undertak. Undertaket er diffusjonsåpen som gjør at lukket takkonstruksjon er luftet over tak. Knekott på sidene er isolert helt ned og er dermed som varme knekott å regne.
Øverste loftet ble vurdert på steder med gang/krypbaner.

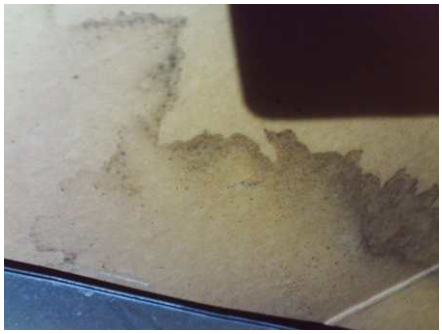
Tilstandsrapport



Varme knekott på sidene.



Deler av takkonstruksjonen.



Noe eldre fuktmerker på undertaket ved kvist.

TG 2 Vinduer

Vinduer er stort sett i fra byggeåret og de fleste er av type toppsving. Noen større vinduer med fast karm og et takvindu av type welux på badet.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er noe slitt på utvendig karm og ramme på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Noe slitt på utvendig karm og ramme mot sjøen.

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, balkongdør på kjøkken og en ytterdør på vaskerommet med glass.
Disse dører er funnet i bra stand og har kun normal slitasje.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør på loftstue med høy brystning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Har vært noe fuktighet i nedre del av brystningen innvendig. Ligger værutsatt til.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

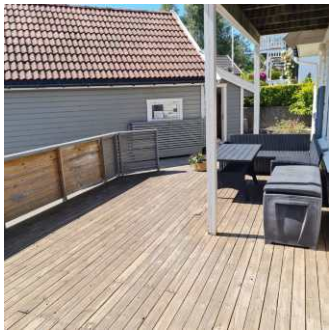
Gjennværende brukstid på denne døren ansees som noe begrenset.



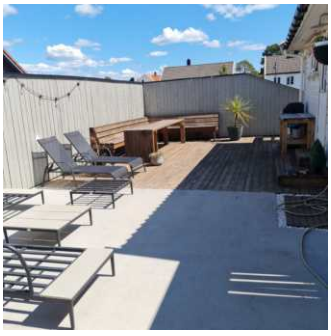
Noe fuktskader i nedre del av balkongdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To større terrasser på fram og baksiden av boligen med tilhørende rekkverk og le/skillevegger.
Noe slitt dekke på framsiden av boligen.



Større terrasse i front.



Deler av større terrasse bak boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Mindre veranda ut i fra loftstue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av rekkverket og dekke er slitt og trenger vedlikehold med noe utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

En del vedlikehold og oppgraderinger av veranda med tilhørende deler må beregnes.

Tilstandsrapport



Deler av veranda på loftet

TG 1 Utvendige trapper

Mindre støpt trapp ved inngangsparti er funnet i god stand.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, flis, betong og furugulv.
Himling: Malt panel.
Vegger: Panelingsplater, malt panel og tapet.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i hovedetasjen.
Det ble registrert en mindre høydeforskjell i etasjeskiller på 6 mm, målt gjennom hele stuen og noen mindre avvik på loftet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med en vedovn på loftstue og en peisinnsats i stue. Sotluke er plassert på kjøkken.

Tilstandsrapport



Vedovn på loftstue.



Peisinnsats i stue.



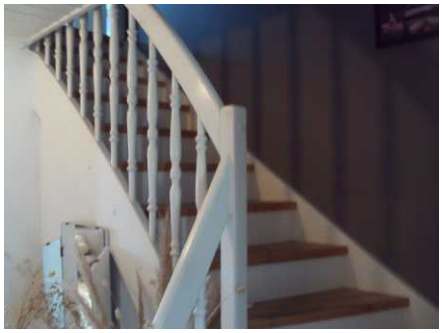
Sotluke på kjøkken.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp til loftet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tre spegler på loftet, en glassdør med sprosser til entre og innerdører med heltre ramme og stor spegel i hovedetasjen.

VÅTROM

HOVED > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfibertapet på vegger og panel i himling.

Tilstandsrapport

HOVED > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.


Sluk ved bereder


Sluk ved vaskekum.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Arbeidsbenk med overskap, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.


Arbeidsbenk med overskap.

HOVED > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk av type villavent.



Avtrekk i himling

HOVED > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot bad.

HOVED > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel i himling.

HOVED > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. og det er en sluk under dusjkabinett.

Tilstandsrapport

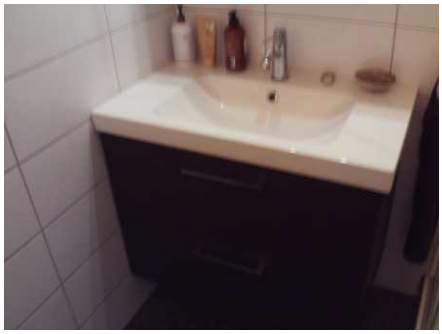


Sluk under dusjkabinett.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Innredning.

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av type villavent.



Avtrekk i himling

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking fra vaskerommet.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser som er blitt malt og der er malt panel i himling med spotter.



Ikke malt under og bak hjørnebadekar.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fliser er blitt malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er en sluk under hjørnebadekar.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk under hjørnebadekar.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.



Innredning.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av type villavent.



Avtrekk i himling.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobedelen til soverom mot hjørnebadekar, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt panel med spotter i himling, malt panel på vegger og flytesparklet gulv.
Innredning med stor spegel i fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

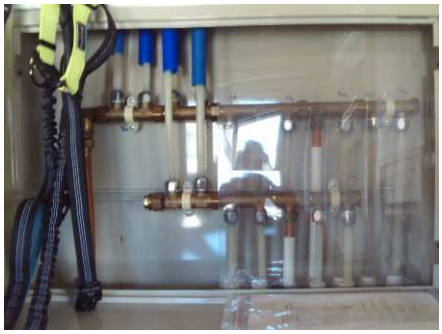
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Fordelerskapet



Innvendig stoppekran med vannmåler ved siden av bereder.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk i fra alle våtrom av type villavent.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Bereder er plassert på vaskerommet

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.

Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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



Sikringsskapet er plassert i hall.

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve boligen ligger under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Er pusset utvendig på isopor som har løsnet sprukket enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Synlig isopor bør pusses/forsegles på nytt.



Deler av ringmuren.

TG 0 Terrengforhold

Svak skråned tomt mot vei.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

2022

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Nyere utstue.
- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate.
- Sperrekonstruksjon med en kraftig limtredrager i front-
- Skyvedør er funnet i orden.
- Platekledd innvendig.
- Vanlig normalt utvendig vedlikehold må beregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
- Fundamentert på en støpt plate.
- Halvhøy grunnmur av lecablokker som er delvis tilbakefylt og fuktsikret utvendig.
- Kan til tider komme inn noe fukt i hjørne vedbod.
- Plassbygget takkonstruksjon.
- Er delvis blitt innredet på loftet.
- Port og vinduer har fått en del slitasje.
- Taktekkingen har normal slitasje.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes med noe oppgraderinger på noe sikt ut fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

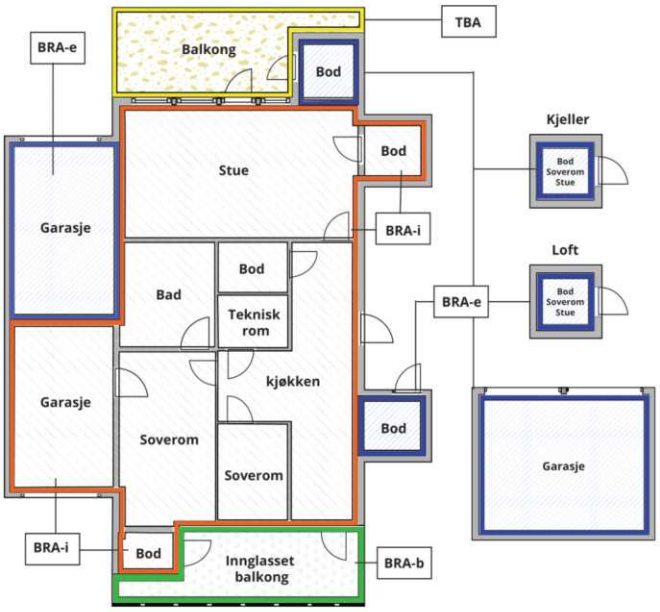
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hoved	90			90	99		90
Loft	54			54	5	9	63
SUM	**144**				**104**	**9**	**153**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bad, Bod under trapp.		
Loft	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hovedetasje: Inntegnet soverom er en del av stuen og bygget på en entre ved inngangsparti.
Loft:Laget til en stor garderobe på deler av stort soverom.

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: En del oppgraderinger av elektrisk anlegg etter kontroll.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Utestue.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke byggesøkt i følge eier.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hoved		32		32			32
Loft						24	24
SUM		**32**				**24**	**56**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, Bod/trapperom.	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Er bygget på en bod/trapperom i bakkant av garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

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	142	2
Utestue	0	17
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Kristoffer Borøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	120		0	467.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ausvigheia 101

Hjemmelshaver
Borøy Kristoffer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	24.06.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	17.03.1999	Selve boligen.	Gjennomgått	2	Nei
Infoland.no	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Garasje (skisse)	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	01.07.2025	Varmekabler i gulvet på vaskerommet.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oversiktskart

Adresse: **Ausvigheia 101, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/430/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 468 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.06.2025



Matrikkelkart

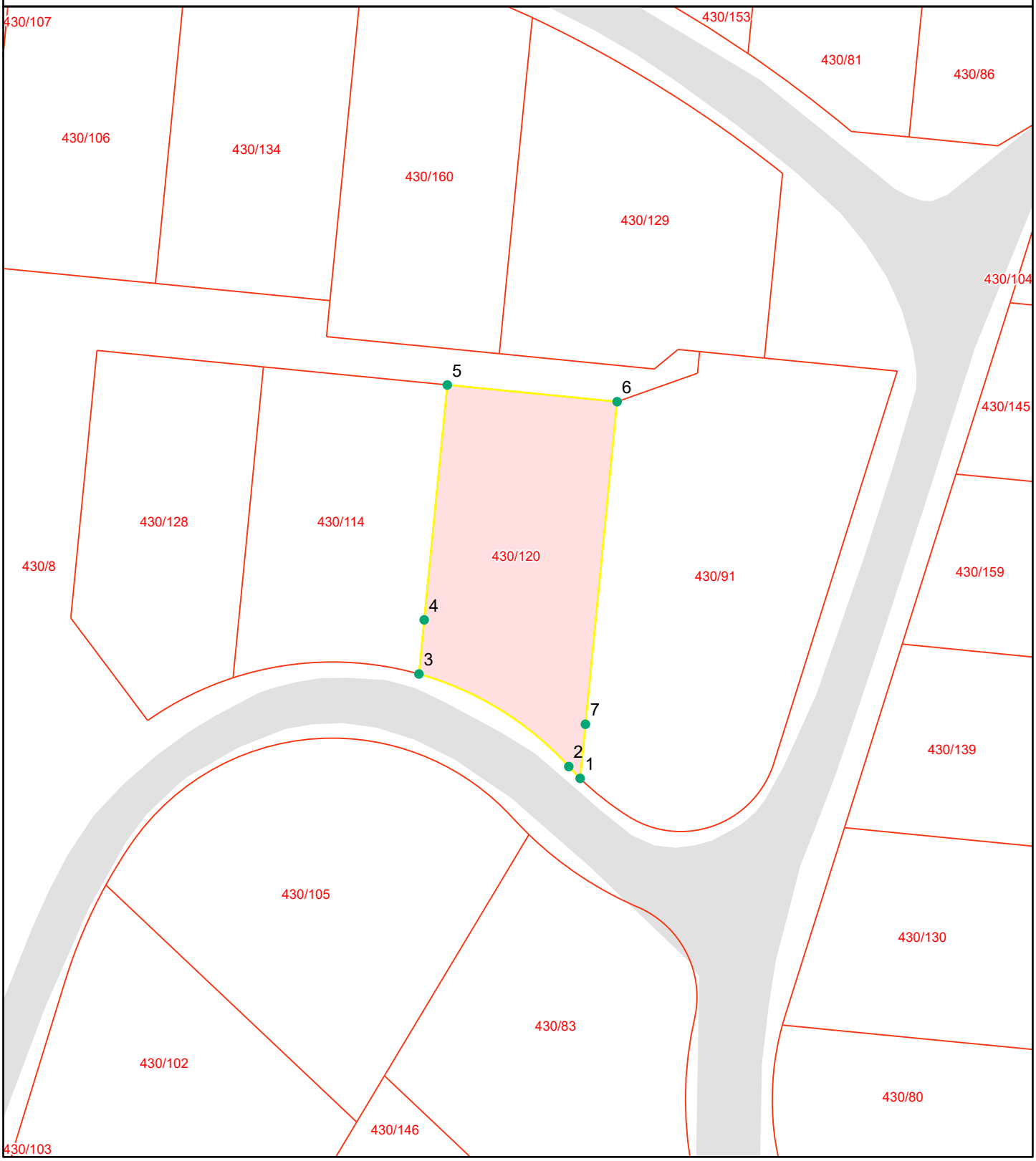
Adresse: **Ausvigheia 101, 4641 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/430/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 468 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 17.06.2025

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: 468 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6460010.5	74041.16	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Totalstasjon	13	1.51	0
2	6460011.59	74040.11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Totalstasjon	13	16.46	29.545
3	6460020.11	74026.28	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Totalstasjon	13	5.01	0
4	6460025.1	74026.77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	21.75	0
5	6460046.74	74028.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	15.74	0
6	6460045.2	74044.57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	29.87	0
7	6460015.48	74041.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.01	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Ausvigheia 101

Dato: 18.06.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRSKOG - OFTENES.
PLAN SIST RETTET 14.06.94.

REGULERINGSBESTEMMELSER
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:1000, og delt inn i feltene: A1, A2, A3 - B1, B2, B3 - C1, C2, C3, C4 - D1, D2, -E - F - H1, H2, I, K og L.

§ 1.

OMRÅDET ER REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL:

-Byggeområder for boligformål.
" barnehage/grendehus.
-Trafikkområder, veger/småbåthavn/båtopplag.
-Friområder, bade/leke/ballplasser.
-spesialområde, kommunalteknisk virksomhet.
- " frisiktsone.

§ 2

I det regulerte området kan det tilsammen bygges 110 boligenheter -enten som frittliggende boliger, konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus.
Utnyttelsen skal være maks 0,30 og regnes som :
Samlet bruksareal/tomteareal.

§ 3.

BESTEMMELSE FOR BYGGEOMRÅDENE:

Ingen tomt eller byggeområde kan utskilles eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for et naturlig sammenhengende område. Denne planen skal fastsette endelig tomtedeling, bebyggelsenes plassering og ytre dimensjoner m/etasjetall, atkomstforhold, planeringshøyder for den enkelte bolig/tomt, garasjeplassering, terrengbearbeiding, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningens og områdets bruk.

§ 4.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 5.

Bygningsrådet kan tillate hus i 2 etasjer hvor forholdene ligger tilrette for dette.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i

byggeforskriftene.

Frittliggende bolighus kan plasseres 2 m fra nabogrensen.

§ 6

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 gr. Bygningsrådet kan fastsette møneretning.

§ 7

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 33 30 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasje og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene.

Der hvor garasjen plasseres ca. vinkelrett på off. veg skal avstanden mellom garasjen og eiendomsgrensen mot vegen være min. 5.0 m slik at det på egen grunn blir plass til en parkeringsplass foran garasjen.

I områder for småhus skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser.En av disse plassene kan være garasje.

§ 8.

OFFENTLIG BYGGEFORMÅL.

I dette området kan oppføres bygninger for barnehage og grendehus.

FRIOMRÅDE.

§ 9.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeides før boligene tas i bruk og det skal være minst. 1 sandlekeplass pr. 20 boliger. Disse skal ha en størrelse på minst 100m2 og være opparbeidet med sandkasser og annet lekeutstyr og forsvarlig sikret med gjerde før boligene tas i bruk.
Lekeplassene skal anlegges på et rimelig plant område.

Badeplassen skal avgrenses og markeres/sikres i sjøen slik som vist på planen.

I friområdet kan opparbeides atkomt til bade -og båtplasser. Adkomstveien opparbeides som gangvei fra kommunal vei og fram til båthavna med asfaltert bredde max 2 m. Veien forutsettes gitt en god terrengtilpasning med minst mulig sprengning. Veien søkes tilrettelagt for rullestolbrukere. Før opparbeidelse skal traceen godkjennes av teknisk etat.

På badeplassen må opparbeides nødvendige sikringstiltak for barn etter bygningsrådets nærmere vurdering.

§ 10.

TRAFIKKOMRÅDE:

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på planen. Vegskråningene i området skal jordkles og gis en tiltalende landskapsmessig behandling.

I frisiktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.

På plankartet er nødvendige skjæringer og fyllinger for veiene inntegnet. Det forutsettes at skjæringer og fyllinger om nødvendig kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.
I området skal opparbeides nødvendige gjesteparkeringsplasser etter norm 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. bolig.

§ 11.

SJØBODER/BÅTPLASSER.

I området avsatt til båtplasser kan det anlegges inntil 70 småbåtplasser fordelt på 3 utstikkere.
Før arbeid igangsettes, skal det fremlegges en plan i målestokk 1:500 som i detalj viser hvordan området skal utnyttes.

I tilknytning til båtplasser tillates oppført felles sjøboder for båt/fiskeutstyr.

Bodene skal plasseres så hensynsfult som mulig i terrenget og gis en tiltalende utforming som i størst mulig grad gjenspeiler den tradisjonelle sjøbodbebyggelsen langs kysten.
For at bodene skal tilpasses og underordnes terrenget og av hensynet til landskapsvern skal:

A Skjæringer skal ikke være synlige fra sjøen.
B Taktekke skal være av gammel teglstein.
C Takvinkel 35-40 gr.
D Små vinduer med gjennomgående sprosser.
E **Hele** sjøboden skal rødmales.
F Bodene skal ha varierende størrelse, bredde og høyde.
G Fellesbodene skal ha en grunnflate på min. 12m2 og maks 20m2.

Før bygging tillates skal det fremlegges en plan som viser detaljert plasseringen av bodene og skjæring/fylling.
Videre må det utarbeides et fasadeoppriss som viser bodene sett fra sjøen.
Bebyggelsesplanen skal godkjennes av konservator for å ta mest mulig hensyn til 2 registrerte huler i området.

§ 12.

BÅTOPPLAG.

Området for båtopplag skal til enhver tid holdes i ryddig stand.
Bygningsrådet kan her pålegge eierne tiltak som etter rådets skjønn er nødvendig for at området skal fremtre i ryddig stand.

I forb. med oppbevaring av utstyr m.v. tilates her oppført lagerboder på maks. 20m2 og ellers etter samme bestemmelser som i § 11.

§ 13.

SPESIALOMRÅDE/KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET.

På dette området kan det anlegges pumpestasjon.

§ 14.

FELLESBESTEMMELSER:

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan-og bygningsloven samt bygningsvedtektene for Søgne kommune.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsenr kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Søgne kommune.

10.04.93 ATR.
06.09.93. Revidert i samsvar med merkn. fra teknisk etat i Søgne.

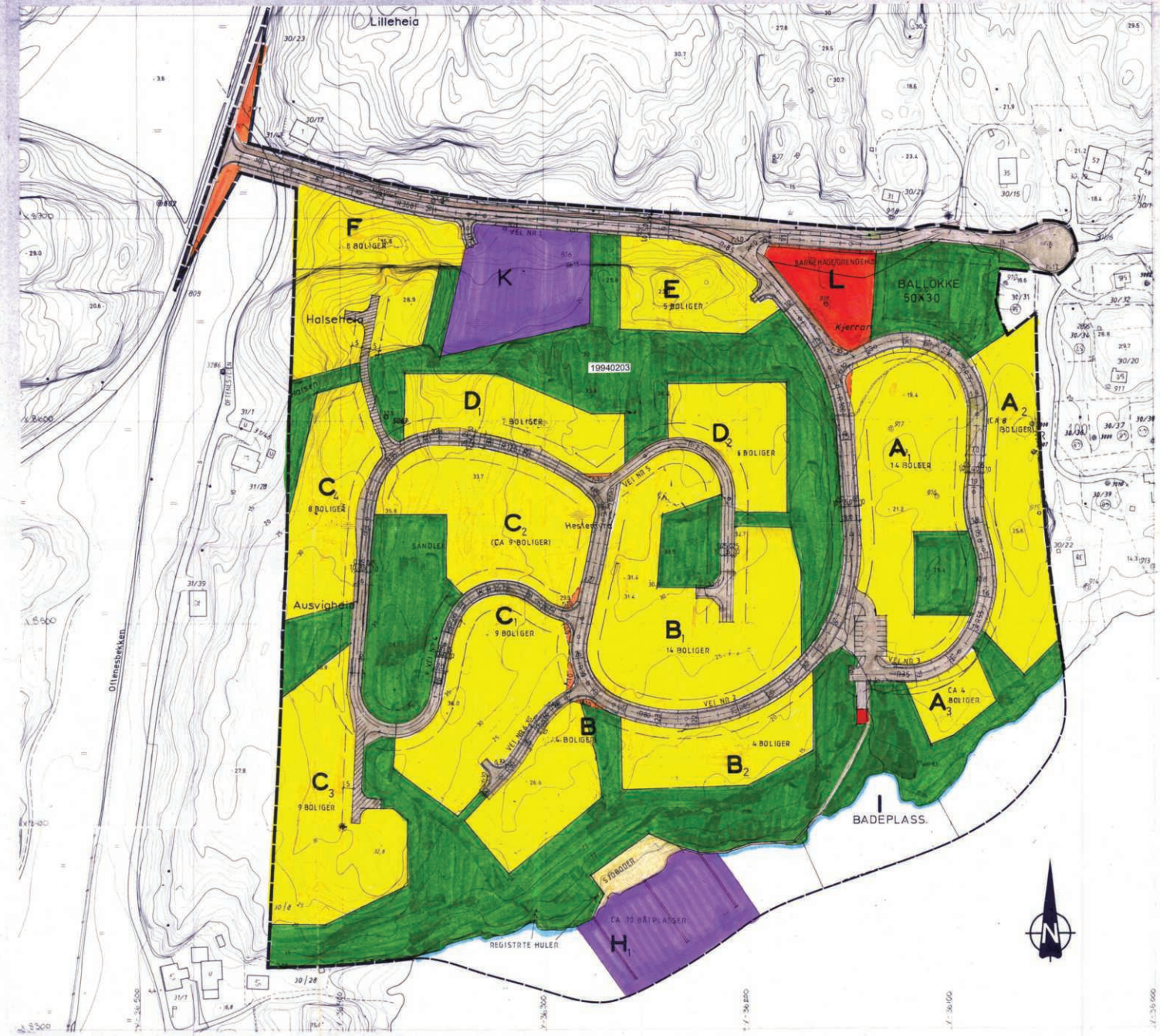
VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD DEN 16.11.1993.
RETTET " " " 14.12.1993.
RETTET " " " 14.06.1994.

VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE DEN 03.02.94
SAK K-8/94.

.... Anne Berit Andersen

ANNE BERIT ANDERSEN.
ORDFØRER.


ELLE ADRESSER
USVIGHEIA
19.09.95
F
8 BOLIGER
K
E
5 BOLIGER
Halsehella
D1
3 BOLIGER
D2
6 BO
C1
8 BOLIGER
C2
(CA 9 BOLIGER)
Heslevyra
SANDLEK
Ausvigheid
C1
9 BOLIGER
B1
14 BOLIGER
B
14 BOLIGER
B2
C
9 BOLIGER
VEI NR 5
VEI NR 6
VEI NR 7
VEI NR 8
OFTENESVEIEN
Halsen
SJØBODER
LA. 70 BÅTPLASSER.
REGISTRTE HUER
H1
30/17
31/1
31/28
31/39
30/28
30/8
3286
3501
3502
3479
3478
3480
BEBYGGELSESPLAN FOR
FELT C1, C2, C3, C4, D1 OG F
SØRSKOG BOLIGFELT I
SØGNE KOMNUNE
TEGNFORKLARING:
BOLIGSONE/GÅR I PLAIN
GRENSE FOR BEBYGGELSESOMRÅDE
TOMTEGRENSE
TOMTENR
BRANNSKILLE
ANBEFALTE HØYDER
Maksimale tillatte ikke overskrides
H = C+O.K. GULV HOVEDETASJE
U = C+O.K. GULV UNDERETASJE
D : 02.05.95
R : 11.08.95
R : 28.09.95
M : 1 : 500
arne arkitekter as Kongensgt. 26
4610 KRISTIANSAND S



SØGNE KOMMUNE

Ordføreren

REGULERINGSPLAN FOR ..." SØRSKOG "...

.....

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 har Søgne kommunestyre i møte den 03./02. 1994 sak nr. K-8/94 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Søgne, den .../... 19...

Anne Berit Andersen
ordfører

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 25

1 BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- KOMM. TJENGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- SJØBOD

7 FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

2 LANDBRUKSOMRÅDER

3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEI
- SMÅBÅTHAVN/OPPLAG

4 FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- GRAVET

5 FAREOMRÅDER
- HØY FLOM

6 SPESIALOMRÅDER
- BEVARING
- KOM. TEKN. VIRKSOMHET
- FRISIKTSONE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
NORDPIL

MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

FLATEREGULERINGSPLAN FOR SØRSKOG.

Kartblad

Kartprodusent

REVISJONER	DATO	SIGN
6.9.93 / 21.09.93 / 16.11.93 / 14.12.93 / 14.06.94	10.4.93	

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	2.09.93
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 29.9 – 28.10.93	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	16.11.93
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	14.12.93
KOMMUNESTYRETS VEDTAK Egengodkjent 03.02.94 sak K-8/94	
STADFESTET AV	

PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.

Ausvigheia 101

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	6 min 3.7 km
Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	8 min 6 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	7 min 4.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	8 min 5.5 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	8 min 5.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	10 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ausviga Linje 43, 44, 585T	8 min 0.6 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 12.9 km
Kristiansand Kjevik	35 min

BARNEHAGER

Havåsen barnehage (1-5 år) 98 barn	10 min 0.9 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	7 min 5.4 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 5.3 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	4 min
Samfundets skoles gymsal	15 min
Family Sports Club Søgne	7 min
Fresh Fitness Søgne	8 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