

Bårågerveien 12



Prisantydning: **kr 5 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Påkostet nyere enebolig i Ausviga med havutsikt - Høy standard og spektakulær utsikt! - hybel 8000/mnd

OMRÅDE

ADRESSE

Bårågerveien 12, 4641 SØGNE

Prisantydning

kr 5 790 000,-

Omkostninger: **kr 161 220,-**

Totalpris: **kr 5 951 220,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 997,- per år**

Formuesverdi: **1 306 277,-**

Primærrom: 140 m²

Bruksareal: 144 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2021

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 467.3 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Torvgada 18, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

BÅRÅGERVEIEN 12

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 230 i Kristiansand kommune.

Areal

P-rom: 140 m²

BRA: 144 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

467.3 m²

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningssakkyndigs beskrivelse: Enebolig over to etasjer fra 2021. Boligen fremstår i hovedsak med normal god stand. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

En gjennomført og påkostet enebolig beliggende i et nytt eksklusivt villaområde i Søgne. Fra boligen er det kort gangavstand til sjøen, med flotte badeplasser og båthavn. Familievennlig område med lekeplass like utenfor døren og gangavstand til Havåsen barnehage. Tangvall sentrum med alle fasiliteter er bare en 5 minutters kjøretur unna.

Svært påkostet med blant annet:

3 bad m badekar/dusj. Lang sluk i alle dusj.

Quooker hovedkjøkken

High end Strai kjøkken hus og hybel

Miele hovedkjøkken

Nedfelt kjøkkenvifte hoved kj

Elektriske screens stue hoveddel m/ sensor

Utekran x2

2 elbilladere ute

Elektro m smart løsning

Eget sikringsskap hybel

Garasje/vindtett klargjort for fremtidig garasje

Natursteinsmurer samt utebelysning hage/ beplantning

Pergola

Peis

Glassrekkverk opp trapp takterrasse

Arealer med beskrivelse

Primærrom: 140 kvm, Bruksareal: 144 kvm Sekundærrom: 4 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 72 m² - 2. etg. 72 m².

P-rom inkl: 1.etasje- Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Gang 2, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad/vaskerom 2, Soverom 3. 2.etasje- Stue/kjøkken, Soverom 4, Bad

S-rom inkl.: Bod

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kjøkkendel i 1 etg er ikke inntegnet på plantegning

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 03.11.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs beskrivelse: Enebolig over to etasjer fra 2021. Boligen fremstår i hovedsak med normal god stand. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er påvist andre avvik: Utforming på rekkverk har avvik ut fra preakseptert løsning på terrasse ut fra 2 etg. Liggende spiler skal ifølge teknisk forskrift unngås med mindre det er gjort andre tiltak som hindrer for klatring. Glipe mellom rekkverk og terrassedekke er over makskrav på 5 cm Høydekrav på min 100 cm mangler et par cm.

Utvendig > Andre utvendige forhold. Det er påvist andre avvik: Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv. Det er påvist andre avvik: Avvik på fallforhold. I dusjsone (nedsenket del) er det stedvis manglende fall som fører til vannansamling ved bruk av dusj (bruksvann). Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er ivaretatt dersom det er tett løsning mot dørterskel.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, fryseskop/ - boks, komfyr/ stekeovn/ koketopp medfølger i handelen.

ENERGI

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 13 997

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr for 2023 er kr. 4.551,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 6 106

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 6.106,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 306 277

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 4 702 597

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Årlig avgift til velforening

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/430/230:

19.10.1886 - Dokumentnr: 906008 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1988 - Dokumentnr: 5825 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1988 - Dokumentnr: 5825 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1994 - Dokumentnr: 20346 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:47
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14605 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:88
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14605 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:88
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14605 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Glomsaker Odd
Fnr: 041046 47990
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Transporteres til gnr. 30 bnr. 39

Transport
Fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:88
Til: Glomsaker Odd
Fnr: 041046 47990
Transportert fra gnr. 430 bnr. 39

16.07.1998 - Dokumentnr: 10427 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:113
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2001 - Dokumentnr: 22687 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:39
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2002 - Dokumentnr: 13044 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:148
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2002 - Dokumentnr: 13044 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:148
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2006 - Dokumentnr: 14984 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:39
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2006 - Dokumentnr: 14984 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:39
Overført fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 288183 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:430 Bnr:222

01.01.2020 - Dokumentnr: 256947 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:30 Bnr:230

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.12.2021. Ferdigattesten gjelder bolig med carport. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan for Ausviga, datert 17.12.2015. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Hybel leies ut kr 8000 Per mnd pluss strøm.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 5 790 000

Totalpris

Kr 5 951 220

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 144.750,-

Tinglysning av skjøte: kr 585,-

Tinglysning av pantedokument kr 585,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 12 500,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger: kr 161.220,-

Regnestykker forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale

Budgivning

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

formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/14230117. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.850,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 122 500,00,- inkl. mva.

Selger

Kari Berg

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Torvgada 18

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.11.2023

















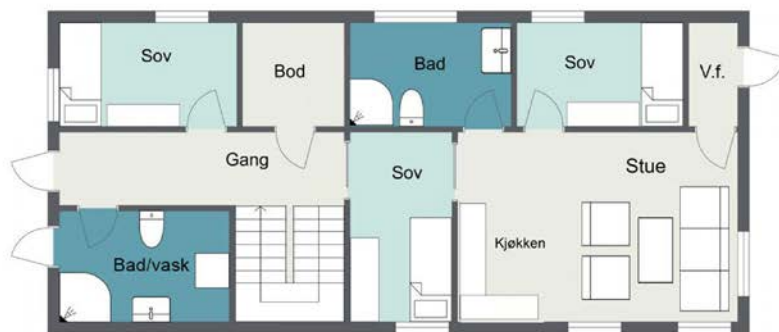






Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2 etasje



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1 etasje

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsrø- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lysekrone over spisestue og over trapp følger ikke med.

Søgne 02.11.23

Sted/dato



Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Bårågerveien 12, 4641 Søgne

21 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bårågerveien 12

Postadresse

Bårågerveien 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Desember 2021

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Berg, Kari

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Berg, Kari

Date

2023-10-21

Identification

 **bankID** Berg, Kari
PÅ MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Bårågerveien 12, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 230

Areal (BRA): Enebolig 144 m²



Befaringsdato: 23.10.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 19344-1490

Referansenummer: WU2072

Autorisert foretak: Boligtakst AS




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 oppetre 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 klagemnd.

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 2021. Boligen fremstår i hovedsak med normal god stand. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	72	72	0
1 Etasje	72	68	4
Sum	144	140	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

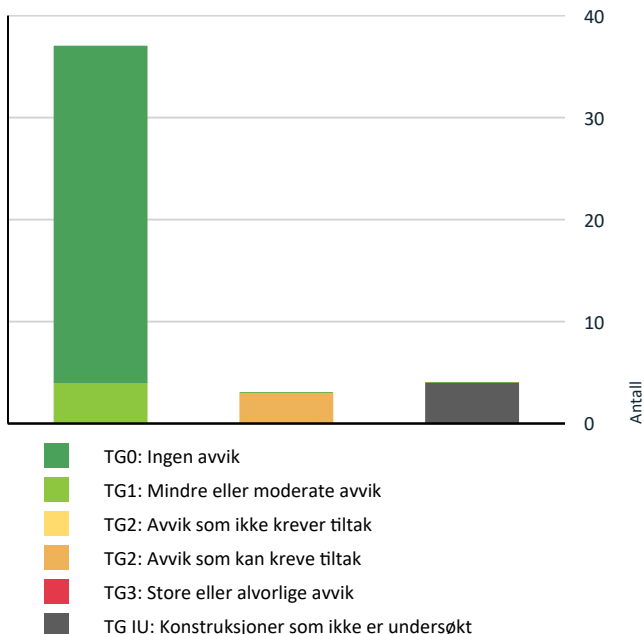
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kjøkkendel i 1 etg er ikke inntegnet på plantegning

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utforming på rekkverk har avvik ut fra preakseptert løsning på terrasse ut fra 2 etg. Liggende spiler skal ifølge teknisk forskrift unngås med mindre det er gjort andre tiltak som hindrer for klatring.

Glipe mellom rekkverk og terrassedekke er over makskrav på 5 cm

Høydekrav på min 100 cm mangler et par cm.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avvik på fallforhold.

I dusjsone (nedsenket del) er det stedvis manglende fall som fører til vannansamling ved bruk av dusj (bruksvann).

Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er ivare tatt dersom det er tett løsning mot dørterskel.

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](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Boligen har hovedsakelig skjult tekking. TG er satt ut fra alder og gitt ferdigattest på boligen.

Nedløp og beslag

TG 0

Utvendige beslag. Kun normal slitasje registrert på synlige deler.

Veggkonstruksjon

TG 0

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Museband registrert ved stikkontroll.



Museband registrert

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Flat tak med lukket konstruksjon. Ingen synlig tegn til svikt, men det er ikke utført nærmere kontroll ved inngrep eller lignende.

Vinduer

TG 0

Vinduer med plastkarm og isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Dører

TG 0

Ytterdører av tre og plast/pvc med isolerglass. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

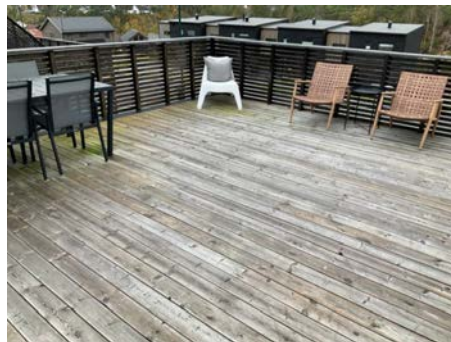
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Takterrasse og terrasse over carport på boligen.



For stor glippe mellom rekkverk og terrassegulv



Spilerekkerkverk på terrasse i 2 etg

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler ca 2 cm på høydekrav

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utforming på rekkverk har avvik ut fra preakseptert løsning på terrasse ut fra 2 etg. Liggende spiler skal ifølge teknisk forskrift unngås med mindre det er gjort andre tiltak som hindrer for klatring. Glippe mellom rekkverk og terrassedekke er over makskrav på 5 cm. Høydekrav på min 100 cm mangler et par cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket. Utbygger har bekreftet at dette skal sees på og tiltak utføres.

Andre utvendige forhold

TG 2

Stablesteinsmur langs tomt mot nabo. Muren har varierende høyde til terreng på +/- 0,7 m



Stablemur mot nabo

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusere høyde eller etablere sikring mot fall må til dersom avviket skal lukkes

Overflater

TG 1

Innvendig overflater med normal alder og bruksslitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

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

Pipe og ildsted

TG 1

Peis med innsats. Utvendig stålpipe.

Plate på gulv skal etter regler har lengre utstikk enn dagens plate.



Innvendige trapper

TG 0

Tretrapp med malte overflater. Innfesting og utforming i henhold til krav.



Innvendige dører

TG 0

Malte lettdører. Funksjon ok.

INNVEDIG

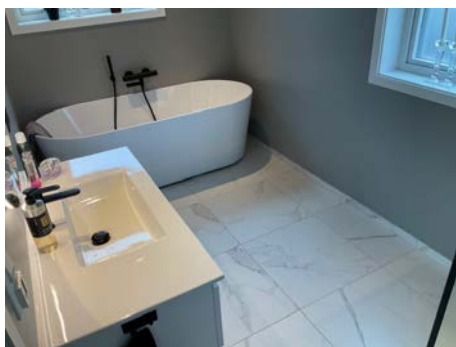
Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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



2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 0

Fliser på vegger i selve dusjsone, ellers malte overflater. Det gjøres oppmerksom på at vinduer er delvis plassert i våtsoner. Det tas forbehold om at det er etablert en form for tetting/membran mot vinduskarm/gerikt og at det er benyttet våtromsmaling på malte overflater.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler har hovedsakelig flat utførelse med svakt fall enkelte steder. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

2 ETASJE > BAD

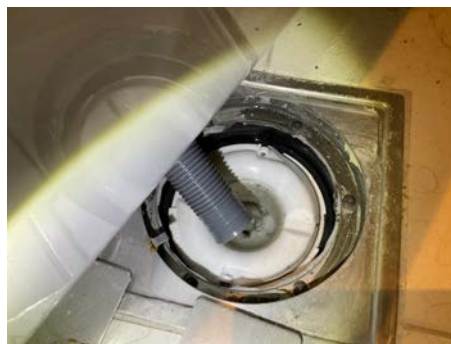
Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Synlig membran registret i sluk under badekar. Ellers skjulte løsninger. TG er i hovedsak satt grunnet alder.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Synlig membran i sluk under badekar

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

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

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 0

Avtreksventil. Flat terskel for tilluft

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke utført siden badet er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Overflater vegger og himling

! TG 0

Fliser på vegger i dusjsone, ellers malte vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Overflater Gulv

! TG 2

Fliser på gulvet.



Manglende fall i dusjsone

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik på fallforhold.

I dusjsone (nedsenket del) er det stedvis manglende fall som fører til vannansamling ved bruk av dusj (brusvann).

Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er ivaretatt dersom det er tett løsning mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik, men er en uheldig løsning ved at vann blir liggende på gulv etter dusjing. Dette er også et avvik ut fra fagmessig/preakseptert løsning. Utbygger er i dialog med ansvarlig utførende om å gjøre tiltak her for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Skjulte membranløsninger i rommet. TG er satt ut fra alder og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Ventilasjon

! TG 0

Avtrekkventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke utført siden badet er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 0

Fliser på vegger i selve dusjsone, ellers malte overflater. Det gjøres oppmerksom på at ytterdør er delvis plassert i våtsone. Det tas forbehold om at det er etablert en form for tetting/membran mot vinduskarm/gerikt og at det er benyttet våtromsmaling på malte overflater.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

TG 0

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler har hovedsakelig flat utførelse med svakt fall enkelte steder. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Skjulte membranløsninger i rommet. TG er satt ut fra alder og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

TG 0

Avtrekkventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

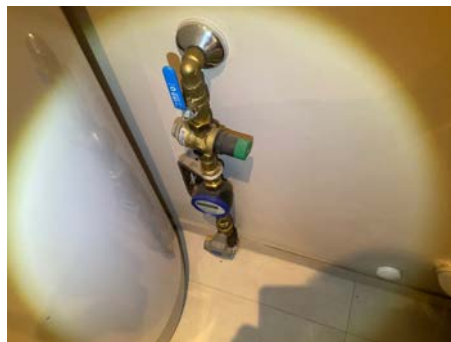
2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

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

Tilstandsrapport



Stoppekran

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 0

Integrert avtrekksvifte i platetopp. Funksjon ok.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

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



Fordelerskap



Avløpsrør

TG 0

Avløpsrør av plast. Ingen tegn til svikt.

Ventilasjon

TG 1

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

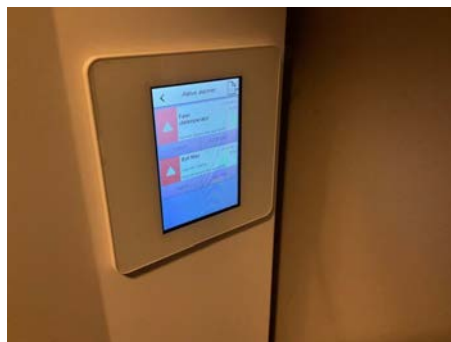
Ved befaringen var det varsler på display som må følges opp.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 0

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.



Varsler på display ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad/vaskerom. Ingen tegn til svikt.
Stoppekran plassert i samme rom ved bereder. Funksjon ok.

Tilstandsrapport

Varmesentral

1 TG 0

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Varmepumpe montert. Inndel plassert ved trappegang.

Varmtvannstank

1 TG 0

Bereder er plassert på bad/vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt.



Elektrisk anlegg

1 TG 0

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Nytt anlegg fra byggetid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



Sikringskap hoveddel



Sikringskap hybedel

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

1 TO 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Grunnmur og fundamenter

1 TO 0

Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

Terrengforhold

1 TO 0

Tomten er opparbeidet med asfalt, grus, plen og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2 Etasje	72	72	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
1 Etasje	72	68	4	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Gang 2, Stue/kjøkken , Soverom 2, Bad/vaskerom 2, Soverom 3	Bod
Sum	144	140	4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Kjøkkendel i 1 etg er ikke inntegnet på plantegning

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nybygg fra 2021

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	230		0	467.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bårågerveien 12

Hjemmelshaver

Berg Kari

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	23.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	23.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2023		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

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 slitasjegrاد:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

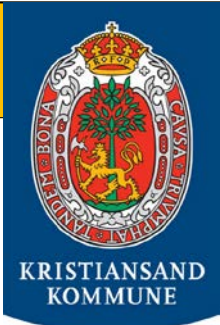
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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-norsktakst/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/WU2072>

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 430 Bnr.: 230 Fnr.: Snr.:

Adresse: Båragerveien 12

Areal i m²: 467

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

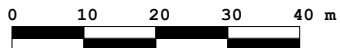
Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

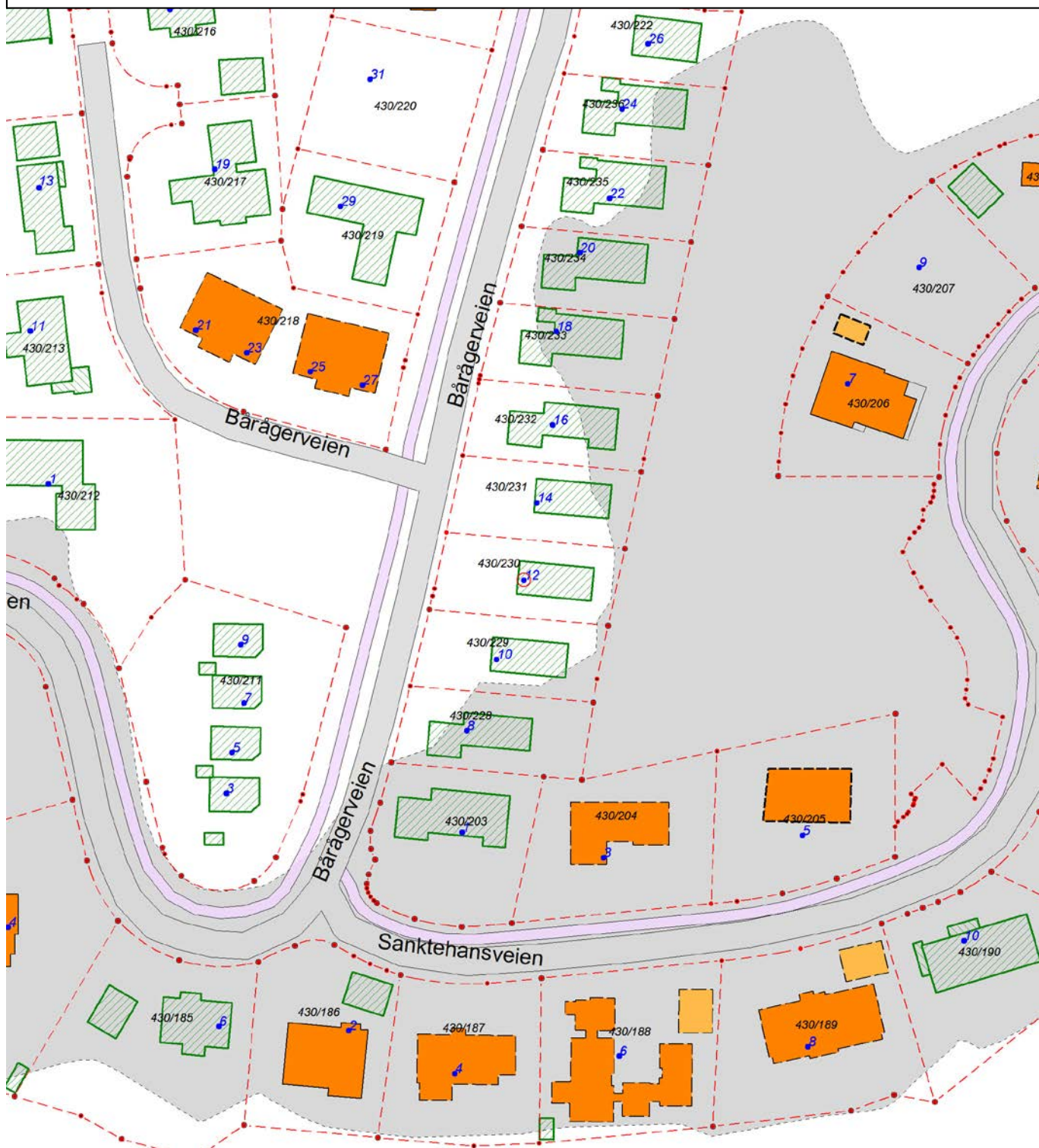
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 18.10.2023

Sign.: Suzana Rijic





Kristiansand
kommune

AAMODT BYGGKONSULT AS
C/O Truls AamodtAskeveien 34
4515 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-21/01625-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.12.2021

Bårågerveien 12, bolig - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 430 / 230
Ansvarlig søker: AAMODT BYGGKONSULT AS
Tiltakshaver: AUSVIGA EIENDOM AS
Vurdert dispensasjon: Arealplan Dispensasjon fra rekkefølgekrav

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for bolig med carport slik det er beskrevet i tillatelse av 10.06.2021.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Anne Lise Berland
Saksbehandler

Björg Holme
Byggesaksbehandler,
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Søgne

Situasjonskart

Eiendom: 30/232
Dato: 06.11.2019
Målestokk: 1:500
Areal: 463m²

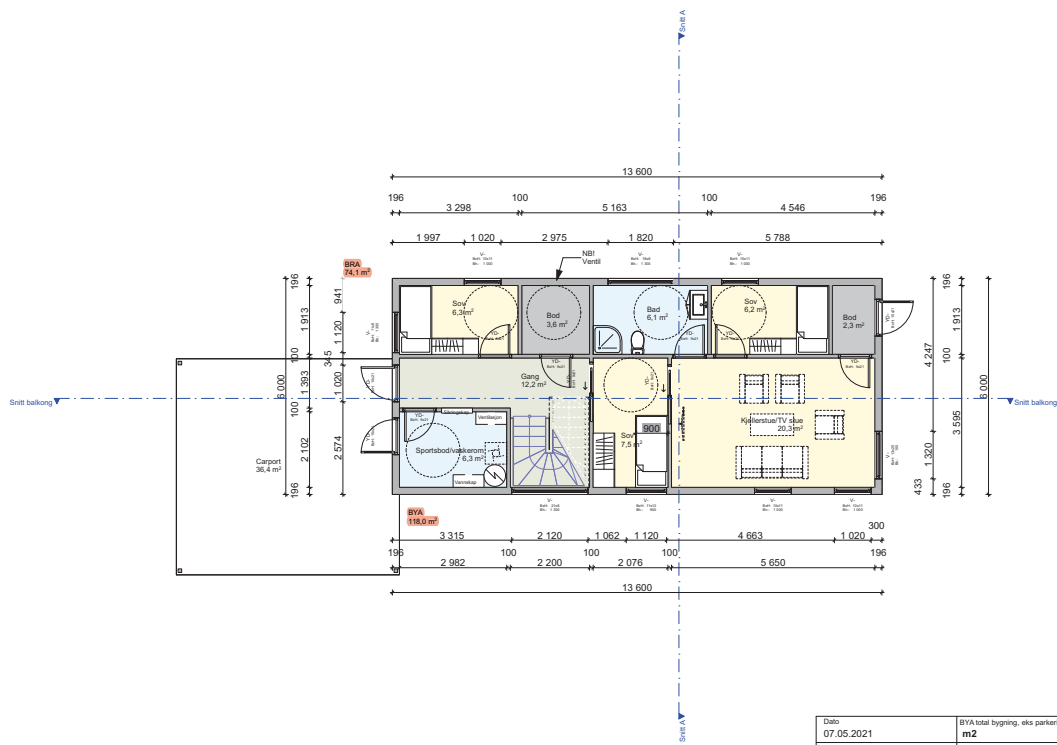
N





UTM-32

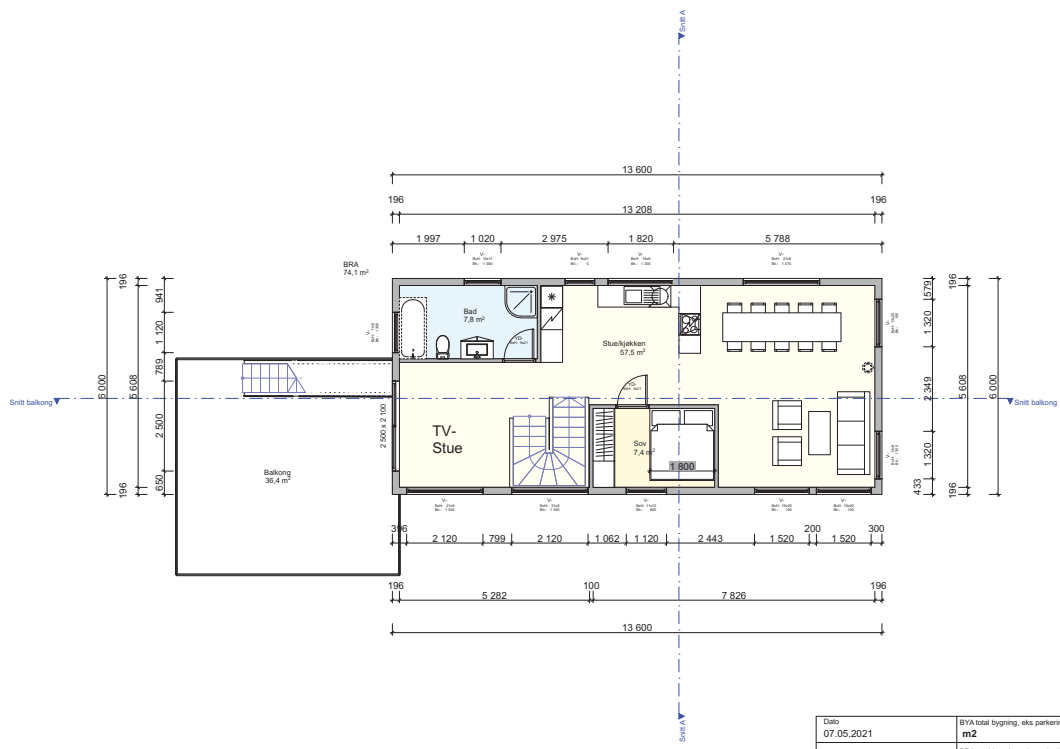


Tegningsnr. A22-101	Revisjon nr.
Type tegning Plan 1. Etasje	
Kontrollsjekk alltid høyder ved bestilling av materialer. Bjelkelaget jeg har brukt i mine tegninger er på totalt 370 mm. Våtrom skal utføres med fall til sluk i henhold til nyeste TEK. Om ikke annet er avtalt med PRO for våtrom.	



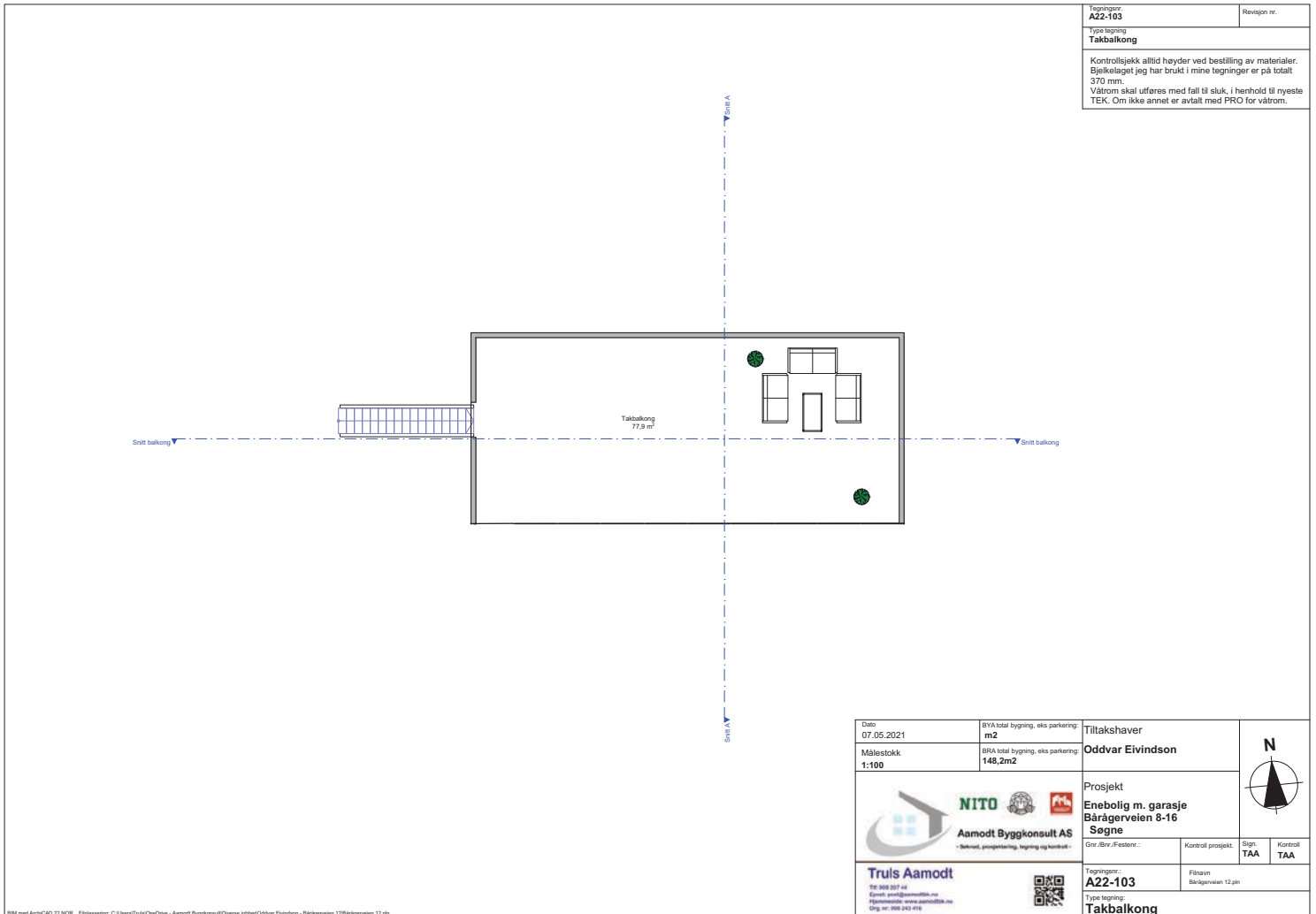
Dato 07.05.2021	BYA total bygning, eks parkering m2	Tiltakshaver Oddvar Eivindson	
Målestokk 1:100	BRA total bygning, eks parkering 148,2m2	Prosjekt Enebolig m. garasje Bårgerveien 8-16 Søgne	
		Gnr./Bnr./Festent.: Kontroll prosjekt:	Sign: TAA Kontroll: TAA
Truls Aasmott Tlf: 980 201 44 E-mail: truls@asmott.no Signemottak: www.asmott.no Org nr: 899 243 418		Tegningsnr.: A22-101	Filnavn: Bårgerveien 12.pln
		Type tegning: Plan 1. Etasje	

Tegningsnr. A22-102	Revisjon nr.
Type tegning Plan 2. Etasje	
Kontrollsjekk alltid høyder ved bestilling av materialer. Bjelkelaget jeg har brukt i mine tegninger er på totalt 370 mm. Våtrom skal utføres med fall til sluk i henhold til nyeste TEK. Om ikke annet er avtalt med PRO for våtrom.	



Dato 07.05.2021	BYA total bygning, eks parkering m2	Tiltakshaver Oddvar Eivindson	
Målestokk 1:100	BRA total bygning, eks parkering 148,2m2	Prosjekt Enebolig m. garasje Bårgerveien 8-16 Søgne	
		Gnr./Bnr./Festent.: Kontroll prosjekt. Sign: TAA Kontroll: TAA	
Truls Aamodt Tlf: 980 991 66 Epost: prosj@trulsaamodt.no Opplysningsbrosjyre: www.aamodtbygg.no Org. nr: 989 243 416		Tegningsnr.: A22-102	Filnavn: Bårgerveien 12.pln
		Type tegning: Plan 2. Etasje	

BM med AutoCAD 22 NOR. Filnavn: C:\Users\Truls\OneDrive - Aamodt Byggekonsult\Diverse jobber\Oddvar Eivindson - Bårgerveien 12\Bårgerveien 12.pln



Tegningsnr. A22-103	Revisjon nr.
Type tegning Takbalkong	
Kontrollsjekk alltid høyder ved bestilling av materialer. Bjelkelaget jeg har brukt i mine tegninger er på totalt 370 mm. Våtrom skal utføres med fall til sluk i henhold til nyeste TEK. Om ikke annet er avtalt med PRO for våtrom.	

Dato 07.05.2021	BYA total bygning, eks parkering: m2	Tiltakshaver Oddvar Eivindson		
Målestokk 1:100	BRA total bygning, eks parkering: 148,2m2	Prosjekt Enebolig m. garasje Båragerveien 8-16 Søgne		
		Gnr./Bnr./Festet.: Kontroll prosjekt:	Sign: TAA	Kontroll: TAA
Truls Aamodt Tlf: 980 991 44 Epost: post@trulsaamodt.no Internett: www.trulsaamodt.no Org. nr: 989 243 416		Tegningsnr.: A22-103 Type tegning: Takbalkong	Filnavn: Båragerveien 12.pln	



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Båragerveien 12

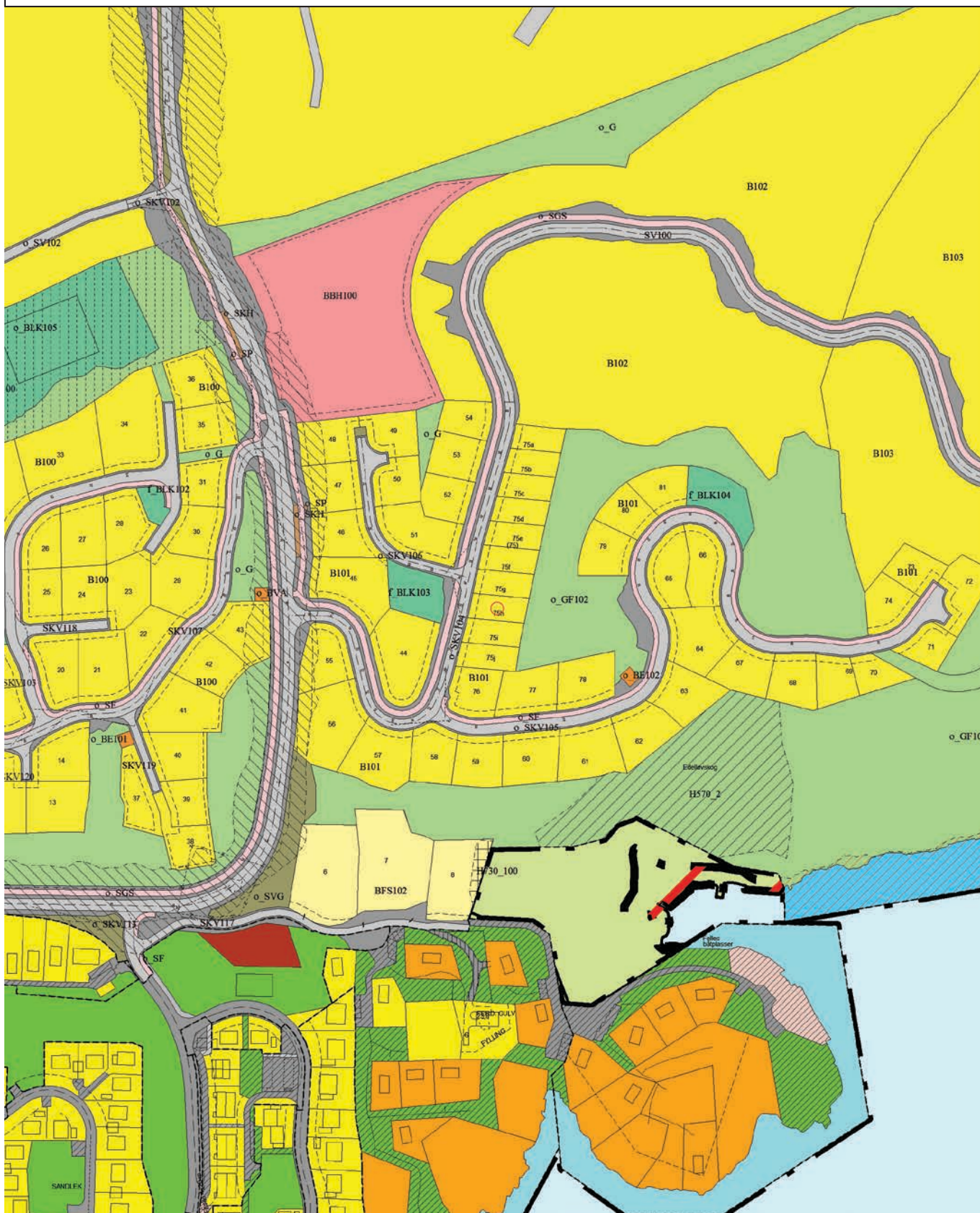
Dato: 18.10.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLANID 201209 – OMRÅDEREGULERING FOR AUSVIGA**

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

Dato: 30.11.2015

Revidert dato: 21.06.2017, 01.06.18, 13.08.18. 11.01.19

Sist revidert: 11.01.19

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

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

Området reguleres til følgende formål:

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

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

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

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

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

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

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**§ 2.1 E39**

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

§ 2.2 Leireveien

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

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

§ 2.3 Gang og sykkelveg med bru over Lundeelva

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 250 boenheter skal gang- og sykkelveg med tilhørende bru over Lundeelva 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 igangsettingstillatelse til mer enn 60 boenheter skal friområde GB100 med tilhørende badeplass VB100 være etablert.

§ 2.7 Turvei/sti langs Lundeelva

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

§ 2.8 Lekeplasser

- 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. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkeltrær 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 delfeltene.
- e) Ved utarbeidelse av detaljregulering for B102-B104 og B107- B109 skal landskapsvirkninger visualiseres.
- f) Støyskjermingstiltak tillates etablert utenfor de angitte byggegrensener 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 en 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 en kan være inntil 96 m² BYA.
- h) Garasje som plasseres parallelt med med samle eller adkomstvei tillates oppført inntil 2 meter fra fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

§ 4.3 Boligbebyggelse - Ny bebyggelse (B100-101)

- 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 en 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 parallelt med adkomstvei eller fellesvei tillates oppført inntil 2 meter fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

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

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

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

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

- l) For byggetomt 60, 61, 62, 63, 68, 69, 70 og 71 er formålsgrensen byggegrense mot sjø.
- m) Boliger innenfor område regulert til boligformål skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.

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

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

5	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
6	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
7	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
8	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
9	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
10	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
11	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
12	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
13	29	x	37,5	40% BYA	Enebolig
14	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
15	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
16	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
17	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
18	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
19	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
20	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
21	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
22	28,5	x	37	40% BYA	Enebolig
23	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
24	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
25	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
26	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
27	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
28	34	42,5	x	40% BYA	Enebolig
29	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
30	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
31	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
32	31,5	x	40	40% BYA	Flermannsbolig. 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, utnyttelsesgrad og høydebestemmelser der det skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

§ 4.4 Energianlegg, BE100-BE102

Området skal benyttes til trafo/nettstasjon.

§ 4.5 Lekeplass, BLK100-BLK105

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

§ 4.6 Barnehage, BBH100

- Området er avsatt til offentlig eller privat barnehage. Utomhusplan og illustrasjonsplan for barnehage skal utarbeides.
- Det tillates BYA 30 %
- Høyde overkant gulv første hovedetasje = kote 21,0.
- Maksimalt tillatt byggehøyde = kote 28.
- Det skal etableres parkeringsplasser innenfor området. Følgende krav til parkeringsplasser gjelder: 1 parkeringsplass pr årsverk + 0,08 plasser pr heltidsplass. Ved beregning av utnyttelsesgrad regnes 18 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

- Annene veggrunn er areal til skulder, grøfter, skråninger, skjæring og fylling knyttet til veg, fortau og gang- og sykkelveg samt støttemurer, frisktssoner og evt. støyvoller/støyskjermer. I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygg eller andre tiltak som vanskeliggjør bruken av området som veggrunn eller på andre måter påvirker trafikksikkerheten.
- 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 stedeegne masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.
- Innenfor området skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

§ 5.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

- Områdene kan beplantes med stedegen vegetasjon og arter som ikke er en trussel for biologisk mangfold. Det tillates grøntanlegg som tilsådde plener, rabatter og bed med beplantning mm.
- Arealene skal ha jevne overganger mot eksisterende terreng. For areal som skal revegeteres, skal det benyttes stedeegne masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.
- Områdene kan benyttes til snøopplag.

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

§ 5.8 Tekniske bygninger/konstruksjoner, STB

- a) Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelbru over 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 terrengingrep 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 Ferdseil, 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.



Cowi AS
Att. Knut Slettan
Tordenskioldsgate 9
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref: 2017/1396 - 28259/2017 Saksbehandler: Anne Marit Tønnesland Arkivkode: L12 Dato: 21.06.2017

Mindre vesentlig reguleringsendring av områdereguleringsplan for Ausviga - Plan ID 201209

Utv.saksnr	Behandlet av:
389/17	Plansjefen

Bakgrunn for saken:

Cowi søker om en mindre endring av områdereguleringsplanen for Ausviga, Plan ID 201209.

Endringene omfatter endret takform på deler av bebyggelsen. Opprinnelig plan la opp til at størstedelen av bebyggelsen skulle oppføres med flatt tak eller med pulttak. Det har i ettertid vist seg at flere ønsker å bygge med saltak, og det søkes av den grunn om at det på flere av tomtene kan oppføres boliger med saltak. Bebyggelsens høyder og plankartet forblir uendret.

Ut over dette er det foretatt retting av skrivefeil i tabell 2. I vedtatt plan, tomt 16, er topp laveste gulv fastsatt til kote + 20,5, og topp møne fastsatt til kote + 29. Dette er endret til topp laveste gulv kote +30,5 og topp møne kote +39. Kotene i kartet viser høyder fra kote + 30 til +33, og tilgrensende tomter har topp laveste gulv på kote + 30, og +30,5. Angitt verdi i opprinnelig plan må av den grunn anses for å være feil, og rettes nå opp.

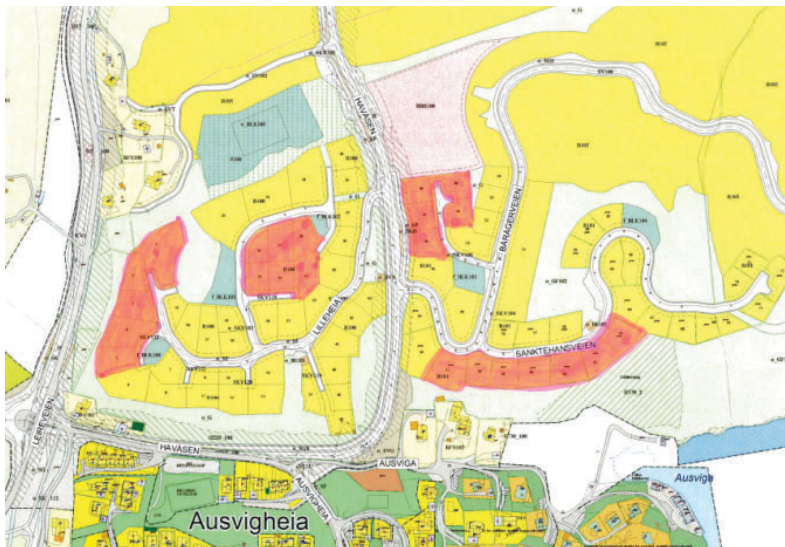
Det er også rettet en skrivefeil i tabell 3. Tomt benevnt som nr. 76, skulle vært benevnt nr. 75. Denne tomten skal bebygges med rekkehus med 10 boenheter, noe som ikke ville vært mulig på tomt nr. 76. Den er nå rettet til nr. 75.

Plan- og miljøutvalget gav administrasjonen delegert myndighet til å fatte vedtak om mindre endring av plan i møte 14. juni 2017, utv. saksnr. 99/17.

Saksutredning:

De omsøkte endringene gjelder endret takform på deler av bebyggelsen, samt retting av skrivefeil i opprinnelig plan. Regulerte høyder på bebyggelsen, og plankartet forblir uendret.

Tomtene det gjelder er markert med rødt i kartet under:



Høring:

Administrasjonen sendte forslag til endring på høring til myndigheter og grunneiere innenfor planområdet, og naboer til planområdet den 24.05.17. Det kom inn 2 innspill til høringen (vedlegg 5 og 6). Innspillene er oppsummert i kursiv skrift, med kommunens påfølgende svar:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, brev datert 29.05.17.

Vårt fokus er at bebyggelsen må bli lite eksponert i landskapet ut mot sjøen. Dette kan avhjelpest med krav om mørke naturtilpassede farger/materialer og vindusglass som gir lite lysrefleks. Etter vårt skjønn er dette mer viktig enn at en del bygninger skal ha saltak. Vi gir derfor faglig råd om at det gis tilleggsbestemmelser om dette når det først skal gjøres endringer i takform.

Fylkesmannen hadde liknende uttalelse til opprinnelig planarbeid. Kommunens vurdering var som følger: «Administrasjonen mener det rent estetisk blir for ensartet og monotont med bare mørk farge på bebyggelsen. Det bør være tungtveiende grunner til at fargen på bebyggelsen skal reguleres, ettersom det gir omfattende rådighetsinnskrenkninger for tomteeierne. Kommunen som bygningsmyndighet har også ansvaret for at bestemmelsene etterleves. Administrasjonen mener at landskapshensyn alene ikke er så tungtveiende at det forsvaret en bestemmelse om fargesetting på bebyggelsen i Ausviga. Saken kunne stilt seg annerledes om boligfeltene eksempelvis grenset opp mot landskapsvernområder o.l.». Endret takform fra pulttak til saltak endrer ikke kommunens oppfatning, og det legges ikke inn en ny bestemmelse om fargevalg eller type glass.

Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 30.05.17.

Fylkeskommunen har ingen merknader til foreslåtte endringer.

Naturmangfoldloven:

Endringen har ingen konsekvenser med hensyn til de forhold som skal ivaretas av naturmangfoldloven.

Administrasjonens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven § 12-14, er det åpnet opp for at det kan gjøres mindre endringer av planer. Mindre endringer er endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.

Boligene som nå skal oppføres med saltak er samlet i grupper. Dette for at boliger i samme område skal være best mulig tilpasset hverandre og omgivelsene. Vi mener etter dette at områdets helhet er godt ivaretatt.

Vedtak:

I henhold til delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan som omsøkt. Endrede bestemmelser fremgår av vedlegg 2.

Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune, Postboks 1051, 4682 Søgne, innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt, jfr. vedlagte orientering.

Med hilsen

Glenn Austegard
Enhetsleder

Anne Marit Tønnesland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- 1 Orientering om klagerett
- 1 Reviderte bestemmelser
- 2 Opprinnelige bestemmelser
- 3 Plankart med avsatte endringer
- 4 Merknad fra Vest-Agder fylkeskommune til varsel om mindre endring - Områderegulering for Ausviga, planID 201209
- 5 Uttalelse til varsel om mindre endring av områdereguleringsplan med ID 201209 - Ausviga



«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår ref: 2019/151 - 6749/2019 Saksbehandler: Mari Sørskår Larsen Arkivkode: L13 Dato: 06.02.2019

Vedtak av mindre endring av områderegulering for Ausviga - Plan ID 201209

Utv.saksnr	Behandlet av:
118/19	Plansjefen

Bakgrunn for saken:

COWI søker om en mindre endring av områderegulering for Ausviga – Plan ID 201209.

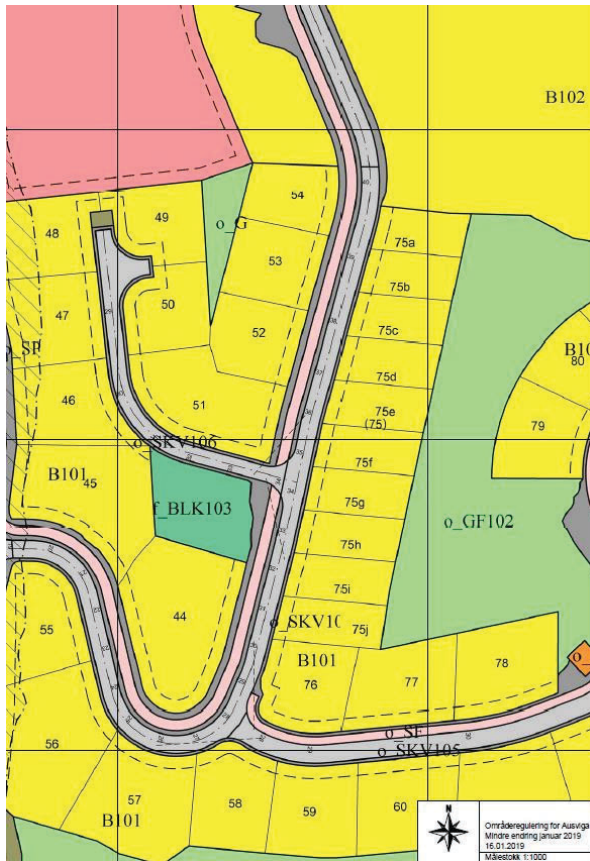
Søknaden om endring er todelt. Den første endringen innebærer å endre krav om at det skal bygges rekkehus på tomt 75, da det heller er ønskelig med eneboliger. Grunnen til dette er at det er store høydeforskjeller på tomten, og det vurderes at eneboliger vil gi en bedre løsning. Dette innebærer mindre endringer i bestemmelser og plankart. Tabell 2 i bestemmelsene er oppdatert, og det er tegnet inn eiendomsgrenser mellom tomtene i plankartet.

Den andre endringen innebærer å kunne etablere bod utenfor byggegrensen, og det søkes derfor om å endre § 4.3 m) i bestemmelsene til "Boliger innenfor område regulert til boligformål skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense". Dette er ønskelig fordi det i flere tilfeller er blitt søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene knyttet til etablering av bod utenfor byggegrensen. Det vil derfor være fornuftig å innarbeide en bestemmelse som tillater dette.

Plan- og miljøutvalget gav administrasjonen delegert myndighet til å fatte vedtak av mindre reguleringsendringer som det ikke er negative merknader til, i møte 29. august 2018, utv. saksnr. 168/18.

Høring:

Administrasjonen sendte forslag til endring på høring den 15.01.19. Det er kommet innspill fra Fylkesmannen i Agder og Vest-Agder fylkeskommune, og ingen av de hadde merknader til endringen.



Kartutsnitt: Endringer i plankart – eiendomsgrenser mellom tomtene (75 a-j)

Administrasjonens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven § 12-14, er det åpnet opp for at det kan gjøres mindre endringer av planer. Mindre endringer er endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser.

Administrasjonen vurderer at foreslåtte endringer ikke vil ha noen negative konsekvenser for noen berørte parter eller interesser, og at det er innenfor hovedtrekkene i planen. Saken har vært på høring hos berørte myndigheter som ikke har vesentlige merknader til endringen.

Vedtak:

I henhold til delegert myndighet og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan som omsøkt.

Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune, Postboks 1051, 4682 Søgne, innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt, jfr. vedlagte orientering.

Med hilsen

Mari Sørskår Larsen
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 Info vedr. klagerett
- 2 Gjeldende plankart
- 3 Utsnitt revidert plankart
- 4 Reviderte bestemmelser



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLANID 201209 – OMRÅDEREGULERING FOR AUSVIGA**

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

Dato: 30.11.2015

Revidert dato: 21.06.2017, 01.06.18, 13.08.18. 11.01.19

Sist revidert: 11.01.19

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

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

Området reguleres til følgende formål:

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

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

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

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

- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
 - Ferdsele – o_Ferdsele
 - 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 Lundeelva 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 igangsettingstillatelse til mer enn 60 boenheter skal friområde GB100 med tilhørende badeplass VB100 være etablert.

§ 2.7 Turvei/sti langs Lundeelva

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

§ 2.8 Lekeplasser

- 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. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkeltrær 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 byggegrensener 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 en 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 en kan være inntil 96 m² BYA.
- h) Garasje som plasseres parallelt med med samle eller adkomstvei tillates oppført inntil 2 meter fra fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

§ 4.3 Boligbebyggelse - Ny bebyggelse (B100-101)

- 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 en 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 parallelt med adkomstvei eller fellesvei tillates oppført inntil 2 meter fra underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei skal avstanden minimum være 5 meter.

Siste punktum går foran plankartet ved motstrid.

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

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

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

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

- l) For byggetomt 60, 61, 62, 63, 68, 69, 70 og 71 er formålsgrensen byggegrense mot sjø.
- m) Boliger innenfor område regulert til boligformål skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.

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

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

5	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
6	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
7	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
8	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
9	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
10	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
11	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
12	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
13	29	x	37,5	40% BYA	Enebolig
14	29,5	x	38	40% BYA	Enebolig
15	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
16	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
17	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
18	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
19	30	38,5	x	40% BYA	Enebolig
20	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
21	30	x	38,5	40% BYA	Enebolig
22	28,5	x	37	40% BYA	Enebolig
23	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
24	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
25	30,5	39	x	40% BYA	Enebolig
26	31,5	40	x	40% BYA	Enebolig
27	33,5	42	x	40% BYA	Enebolig
28	34	42,5	x	40% BYA	Enebolig
29	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
30	33,5	x	42	40% BYA	Enebolig
31	34	x	42,5	40% BYA	Enebolig
32	31,5	x	40	40% BYA	Flermannsbolig. 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, utnyttelsesgrad og høydebestemmelser der det skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

§ 4.4 Energianlegg, BE100-BE102

Området skal benyttes til trafo/nettstasjon.

§ 4.5 Lekeplass, BLK100-BLK105

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

§ 4.6 Barnehage, BBH100

- Området er avsatt til offentlig eller privat barnehage. Utomhusplan og illustrasjonsplan for barnehage skal utarbeides.
- Det tillates BYA 30 %
- Høyde overkant gulv første hovedetasje = kote 21,0.
- Maksimalt tillatt byggehøyde = kote 28.
- Det skal etableres parkeringsplasser innenfor området. Følgende krav til parkeringsplasser gjelder: 1 parkeringsplass pr årsverk + 0,08 plasser pr heltidsplass. Ved beregning av utnyttelsesgrad regnes 18 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

- Annene veggrunn er areal til skulder, grøfter, skråninger, skjæring og fylling knyttet til veg, fortau og gang- og sykkelveg samt støttemurer, frisktssoner og evt. støyvoller/støyskjermer. I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygg eller andre tiltak som vanskeliggjør bruken av området som veggrunn eller på andre måter påvirker trafikksikkerheten.
- 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 stedeegne masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.
- Innenfor området skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- Områdene skal være offentlig eiet langs samle og atkomstveier.

§ 5.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

- Områdene kan beplantes med stedegen vegetasjon og arter som ikke er en trussel for biologisk mangfold. Det tillates grøntanlegg som tilsådde plener, rabatter og bed med beplantning mm.
- Arealene skal ha jevne overganger mot eksisterende terreng. For areal som skal revegeteres, skal det benyttes stedeegne masser, og vegetasjonstyper som finnes naturlig i området.
- Områdene kan benyttes til snøopplag.

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

§ 5.8 Tekniske bygninger/konstruksjoner, STB

- a) Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelbru over 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 terrengingrep 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 byggverk eller konstruksjoner i høyspentsone.

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

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

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_100 – H730_104

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

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

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

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

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

§ 9.7 Naturmiljø, H570_2

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

BUDSKJEMA



Eiendom:

Bårågerveien 12, 4641 SØGNE

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

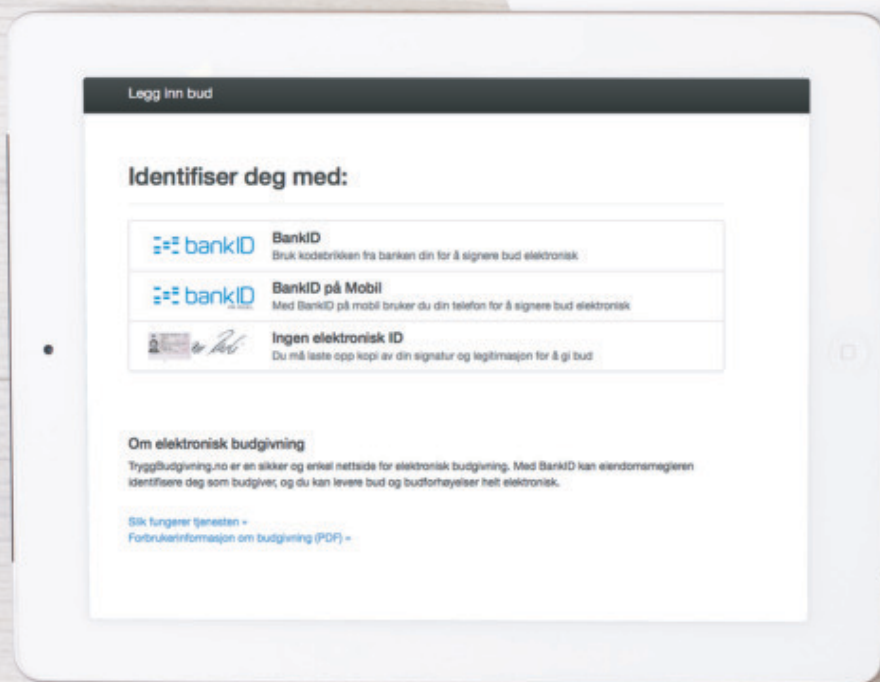
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Torvgada 18 | 38 02 22 22