RØLLEND 3A

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand (WM)

Oppdragsnr.
131240578

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Tønnessen	Anne Mette Tønnessen

Gateadresse
Røllend 3

Poststed	Postnr
Vennesla	4700

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 34

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 8481799

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240578

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun bad i kjeller

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedbod i kjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El anlegg

Arbeid utført av: Mykjåland elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240578

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats terrasse og garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240578

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131240578

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Tønnessen	d87cd3a499e0fe466ca13ce29d282942b17f67e8	14.01.2025 16:39:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mette Tønnessen	2340547645a918368031b4ddcd29e65f5f1bbb68	14.01.2025 16:36:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131240578

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Røllend 3 A, 4700
VENNESLA kommune
gnr. 6, bnr. 320

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 13.01.2025 **Rapportdato:** 16.01.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1444 **Referansenummer:** CW8076

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

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 opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 1955. Boligen er delvis pusset opp i 2005 og 2012. Bad og vaskerom i kjeller er fra 2012. Ut fra alder er boligen normalt vedlikeholdt.
Skal boligen tilfredsstille dagnes standard, kreves innvendig oppussing. Utvendig bør tak legges om ut fra alder og kledning på vegg mot syd og vest skiftes. Drenering bør også legges på vegg mot øst og nord.
For øvrig må rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

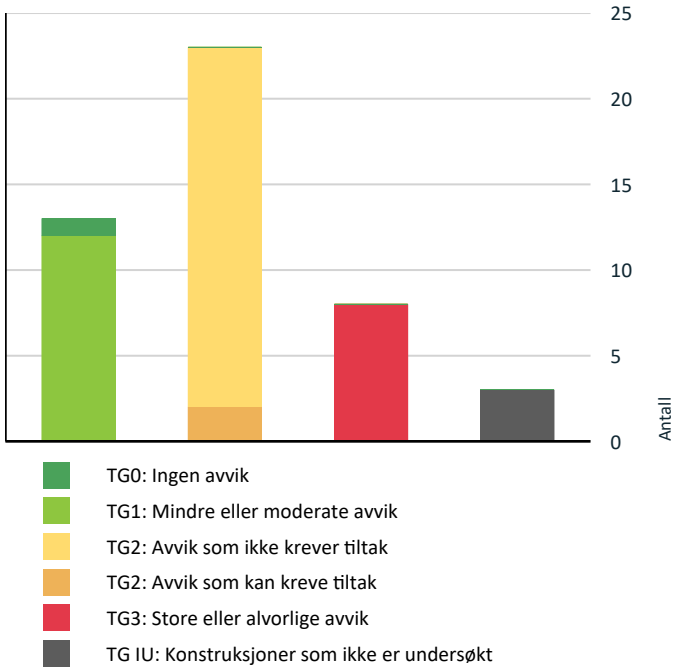
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommunen opplyser følgende:
Vi kan ikke se at det foreligger tegninger på denne eiendommen i våre systemer.
Vi kan ikke se at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i våre systemer.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

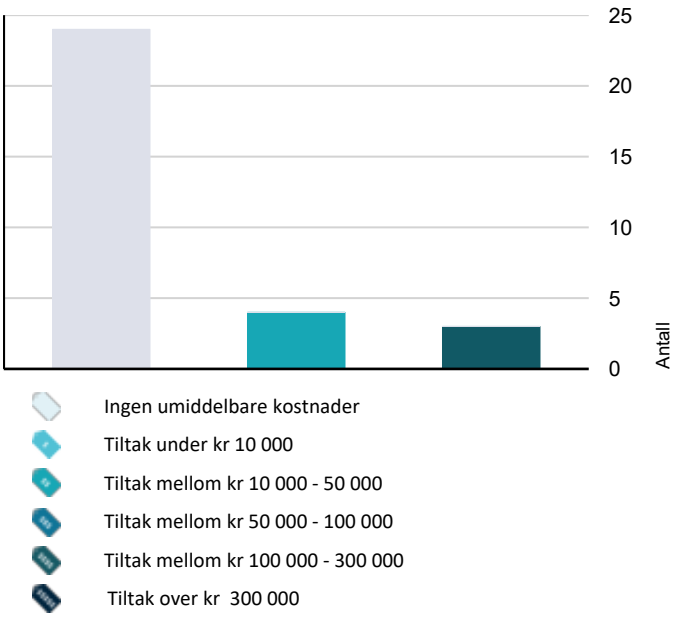
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon - 2** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Vegg mot nord og vegg mot øst er påfort på utsiden, tilleggsisolert med 5 cm. isolasjon, påsatt vind tetting og lekte tut og kledd med ny kledning. 2 nye vinduer.
2005	Modernisering	Bad og vaskerom i under etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket var dekket med snø. Umulig å kontrollere taktekkingen. Taktekking fra 1955 er moden for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Man må være obs på alder på taktekking, lekter, sløyfer og undertak. Ut fra alder er dette modent for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp fra ca. 2005. Når taktekkingen legges om, bør taktrenner og alle beslag legges om. Dette gjelder også pipe beslag, luftepiper og nedløp.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og belag bør skiftes når tak legges om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegg mot nord og vegg mot øst er påfort på utsiden, tilleggsisolert med 5 cm. isolasjon, påsatt vind tetting og lektet ut og kledd med ny kledning. 2 nye vinduer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Kledning fra byggetiden. Noe råte er registrert. Ingen lufting mellom kledning og vind tettingen. Undertegnede vil anbefale at kledning på vegg mot syd og vest bør skiftes slik som på vegg mot nord og øst.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledningen er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport













TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kun lite kryploft over hanebjelker. Ikke gulv på loft. Luke i tak i gang

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av bjelkelag mot loft ha minimalt med isolasjon. Kun gamle sydde matter. Del fra ca. midten av huset og mot vest er isolert. Kun selve loftet er kontrollert. Takkonstruksjonen i skråtak i innredet del er umulig å kontrollere. I knekott er det panelt i skråtak. Når tak legge som, bør man etablere nytt undertak og etablere bedre lufting og man bør isolere skråtak, knevegger og horisontale himlinger på ny og i henhold til dagens tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Vinduer

Alle vinduer som ikke er byttet i 2024, 2 stk., er modne for å skiftes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 1 Vinduer - 2

Vinduer, 2 stk er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 3 Dører

Hoved dør fra ca. 2005. Terrassedør ut fra stue i 1. etg. er fra ca. 2021. Her er det ikke montert listverk på utsiden. Isolasjons skum er synlig. Her må det vindtettes og listes. Terrassedør ut fra loft og dør ut fra kjeller er slitte og moden for utskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport











TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasse var dekket med is og snø. Umulig å kontrollere overflater. Rekkverk er lavere dagens krav til høyde. Veranda i gavl ut fra loft er ikke kontrollert, da dør ikke lot seg åpne pga. av snø.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i tre og støpt trapp. Snø og is på overflater gjør kontroll av disse umulige.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

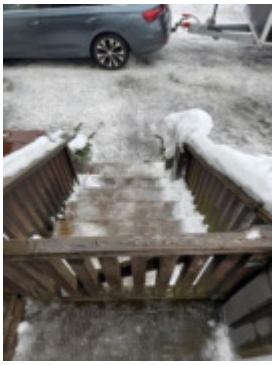
Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

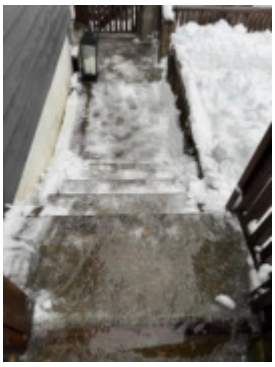
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport













INNVENDIG

TG 2 Overflater

Nyere parkett i stue. Ellers eldre gulv overflater som er behandlet. Noe mindre slitasje er registrert. Nyere malte veggplater i stue. Ellers malte og behandlede veggoverfalter. Noe slitasje er registrert. Himlinger med normal slitasje. Undertegnede er av den oppfatning at dersom overflater inne skal ha dagens normale kvalitet, må disse pusses opp.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing bør foretas.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er ikke rette gulv heller og går noe opp og ned.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Sprekk i stein i peisovn. Det opplyser at det ikke foreligger pålegg fra feier. Noe avskalling av maling på pusset pipe på loft. No emerker etter fukt rundt pipe og i pipe på øvre loft.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved pålegging av fuktmåler der grunnmur er synlig er det målbar fukt. Skjolder på påforte veggplater i bod rom mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

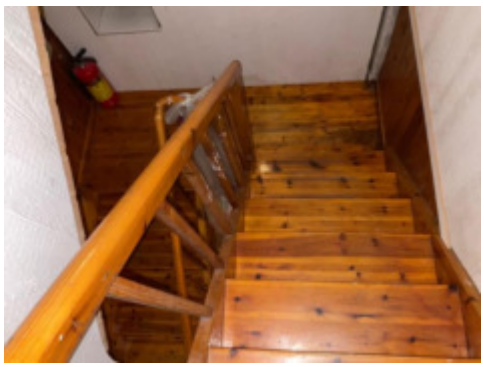
Etter dagens krav tilfredsstiller ikke rekkverk som er montert på trapper dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 Innvendige dører

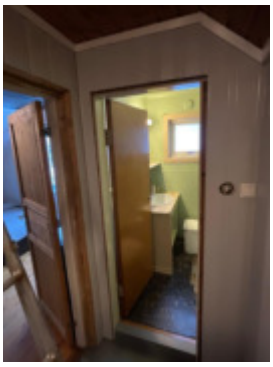
Forskjellig type dører. Også forskjellig alder. Flere dører er slitte og bør justeres/byttes.

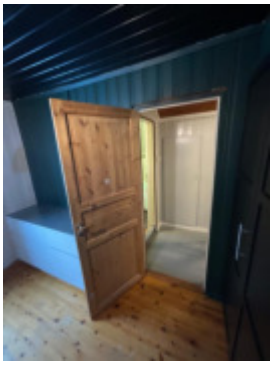
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre varmepumpe. Man må være obs på alder på varmepumpe.
Det opplyses at varmepumpe fungerer ok.

Tilstandsrapport





VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Løse belegg fliser på gulv. Fliser kan inneholde Asbest. Gammel sluk. Gamle fliser på deler av vegger. Badekar og vask.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badekar mot knevegg og yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er så gammelt at dette er modent for renovering. Det er bla løse fliser på gulv og ingen membran i gulvet. Hulltaking er ikke tatt i knevegg fra kott, da dette anses som unødvendig da bad må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

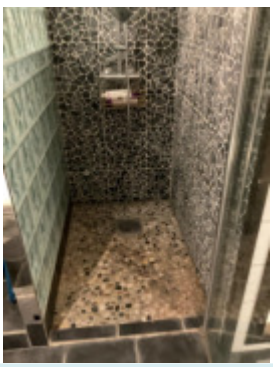
Generell

Fliser på gulv og vegger. Eier opplyser at det er brukt membran på gulv og på vegg i dusjen.
Eier har slev bygd badet. Han er ikke fagmann. Det opplyses at han har fått hjelp til å legge membran av fagmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier







KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Målbar fukt i vegger i dusjen, ned mot gulvet. Dette er vanlig ved dusjing rett på fliser, da fuger ikke er tette. Noe sprekker i fuger mellom fliser. Noe hul lyd ved banking på enkelte fliser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bad er modent for renovering.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

El varmekabler virker ikke. Badet har to sluker. 1 ved toalett og 1 i dusjen. Nivåforskjell på gulv på bad og der VVB er plassert. Hul lyd ved banking på enkelte fliser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bad er modent for renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran i slukene. Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

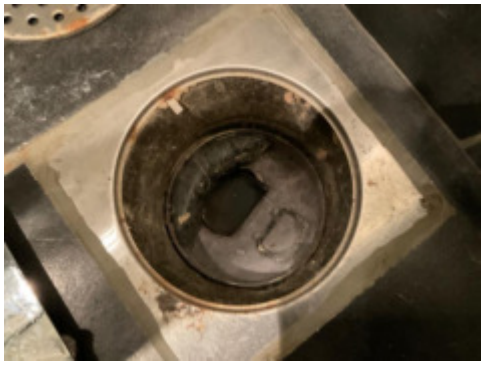
Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er umulig å se hvordan membran og mansjett er lagt i forhold til sluk og klemringen.

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

Bad er modent for renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Løs vask.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

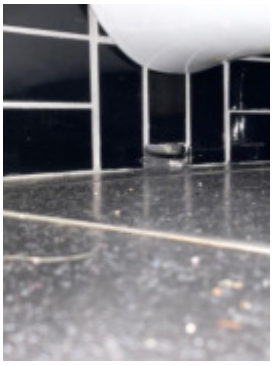
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vask er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask festes om dett er mulig. Om ikke må vask byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

El. vifte fungerte ok.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fuktighet i vegg mot dusjen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Oppkant mot det området hvor vaskemaskin er plassert. Sluk innenfor oppkant.
Eier har slev bygd vaskerommet. Han er ikke fagmann. Det opplyses at han har fått hjelp til å legge membran av fagmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger i vaskerom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger er ikke fukt sikret som krav i Tek. 10

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet er modent for renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Minimalt med fall til sluk innenfor oppkant. Ikke sluk utenfor oppkant Fall på gulv og gulv tilfredsstille rikke krav i Tek. 10 .

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av avviket.

Vaskerommet er modent for renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ukjent hvordan membran er lagt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen. Membran går ikke ned bak klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales aldri å demontere en klemring for å sjekke om mansjett er smurt. Kontroll må gjøres av fagmann.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kran til vaskemaskin fungerte ok.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Lufting via vinduer og dører.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murte egger. Vegg mot bad.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Oppvaskmaskin virker ikke. Vann til kjøleskap er stengt da rør i kjøleskap ikke er tett.

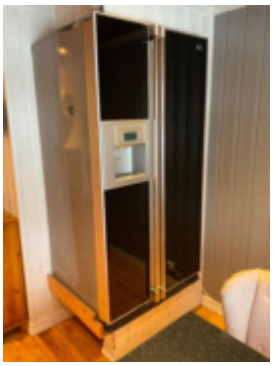
Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er påvist andre avvik:

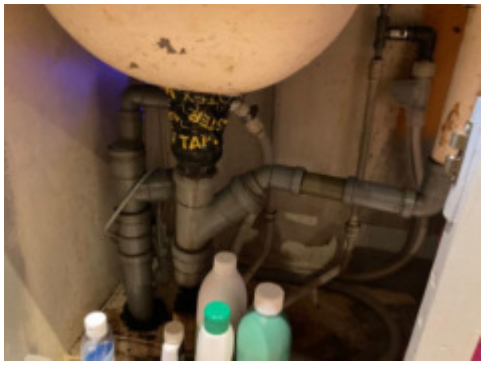
Avløp er tapet igjen ved vannlås. Overflater har slitasjer.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator fungerer ok.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

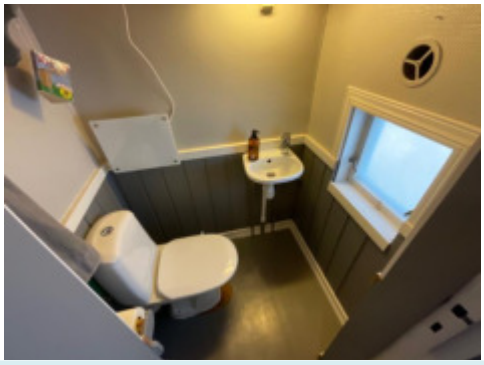
TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Malt gulv. Panel og malte vegger. Panel i tak. Wc og vask ny i 2025. Røropplegg frem til wc og vask er eldre. Vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Kobber vannrør fra byggetiden.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Vannledninger - 2**

Vannrør til bad i under etg er rør i rør fra 2012. 2 skap på ytterveggen., Drenering ut av vegg fra skap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Plast og støpejern. Noe eldre, fra byggetiden og noe nyere, fra 2012.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

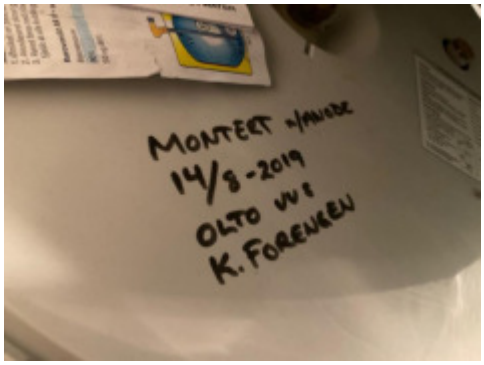
TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og dører.

TG 1 Varmtvannstank

VVB fra 2019 på bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El tilsyn i 2023. Opplyst av eier. Bryter ved bad er ikke tildekket. Det opplyses at dette ikke er anmerket i el. tilsynsrapport.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblede røykvarslere. 3 stk.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses at del med kjøkken står på fjell. Ellers oppfylt tomt med spreng stein på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at det er drenert rundt muren på vegg mot syd og vegg mot vest. Dreneringen opplyses å være lagt i ca. 2005. Ca. 20 år gammel. Dersom drenering er eldre enn 30 år, er mer enn halvparten av gjenstående levetid oppnådd. Øvrig drenering er fra byggetiden. Det opplyses at nedløp fra takrenne rer ført bort fra grunnmuren, med unntak av et som er avsluttet ved mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Der drenering ikke er skiftet, bør dreneringen skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør legges ny drenering på vegg mot øst og nord, dvs. der det opplyses at drenerigen ikke er skiftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Noe mindre sprekker er registret. Svinn sprekker.



TG IU Forstøtningsmurer

Betong mur som er støpt og utført av eier. Rekkverk under dagens krav til høyde.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Terrengforhold

Skrånede og flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det opplyses at vannrør inn til boligen og avløpsrør inn til boligen er byttet i ca. 2023

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

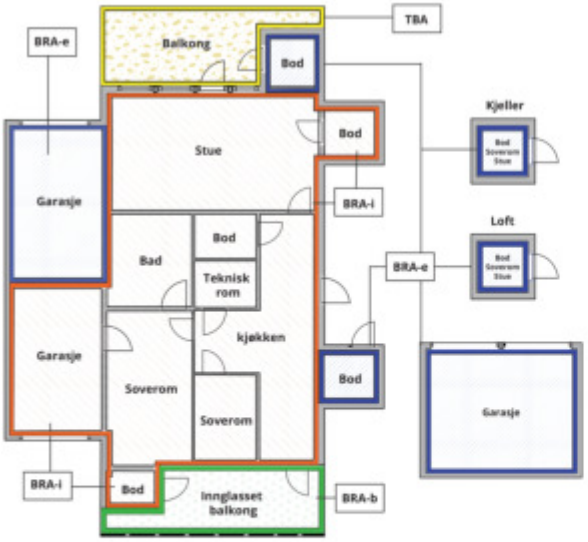
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	39			39	3	3	42
Etasje	66			66	74		66
Kjeller	48			48			48
SUM	**153**				**77**	**3**	**156**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Etasje	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Gang 2, Soverom , Toalettrom		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2, Kjellerstue , Bad		

Kommentar

TBA er et ca. areal. Eksakt oppmåling er vanskelig pga. av snø. Veranda ut fra loft er ikke befart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser følgende:
Vi kan ikke se at det foreligger tegninger på denne eiendommen i våre systemer.
Vi kan ikke se at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i våre systemer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vegg mot nord og vegg mot øst er påfort på utsiden, tilleggsisolert med 5 cm. isolasjon, påsatt vind tetting og lekte tut og kledd med ny kledning. 2 nye vinduer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Anne Mette og Frank Tønnessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	320		0			Eiet

Adresse
Røllend 3

Hjemmelshaver
Anne Mette Tønnessen og
Frank Tønnessen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

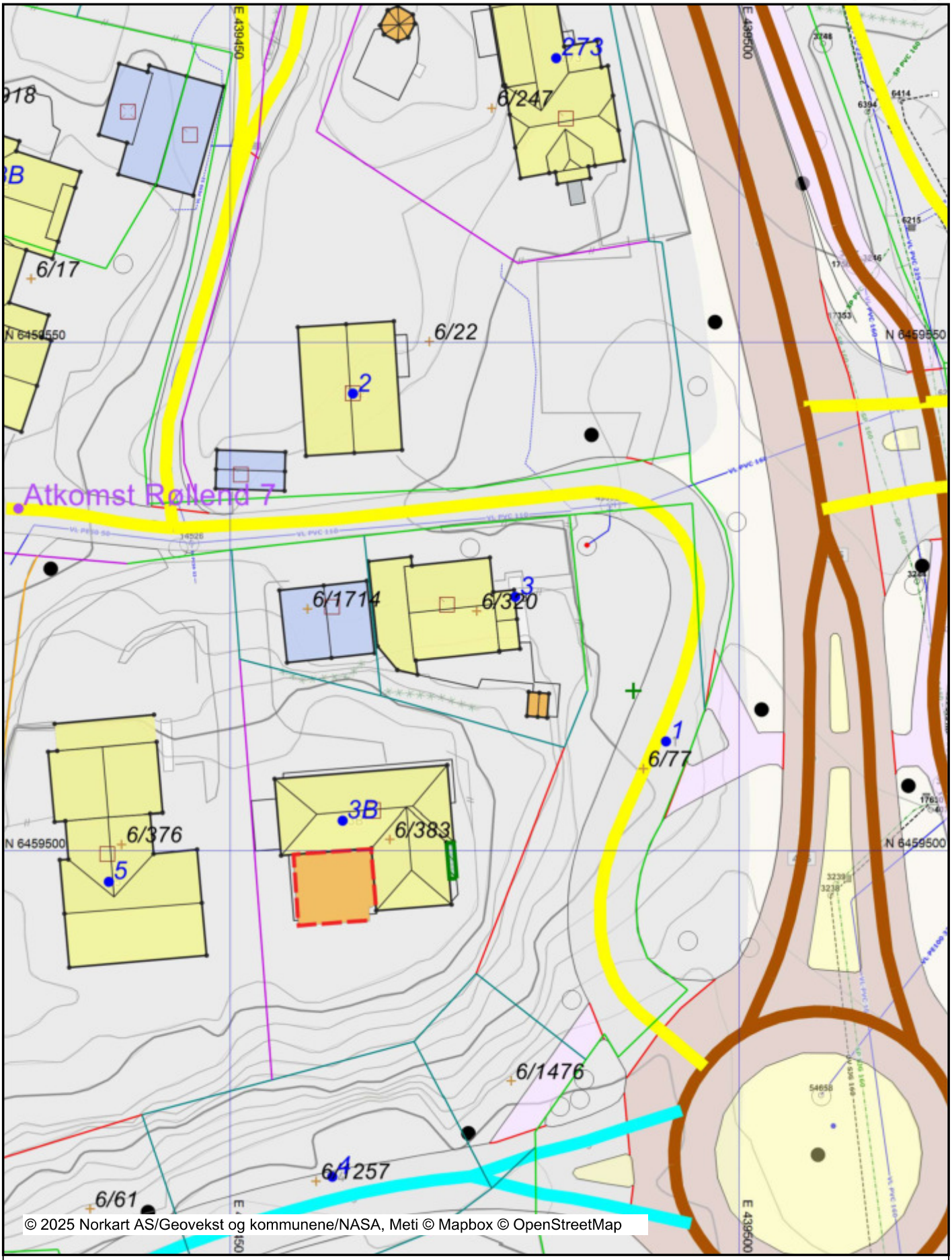
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CW8076

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

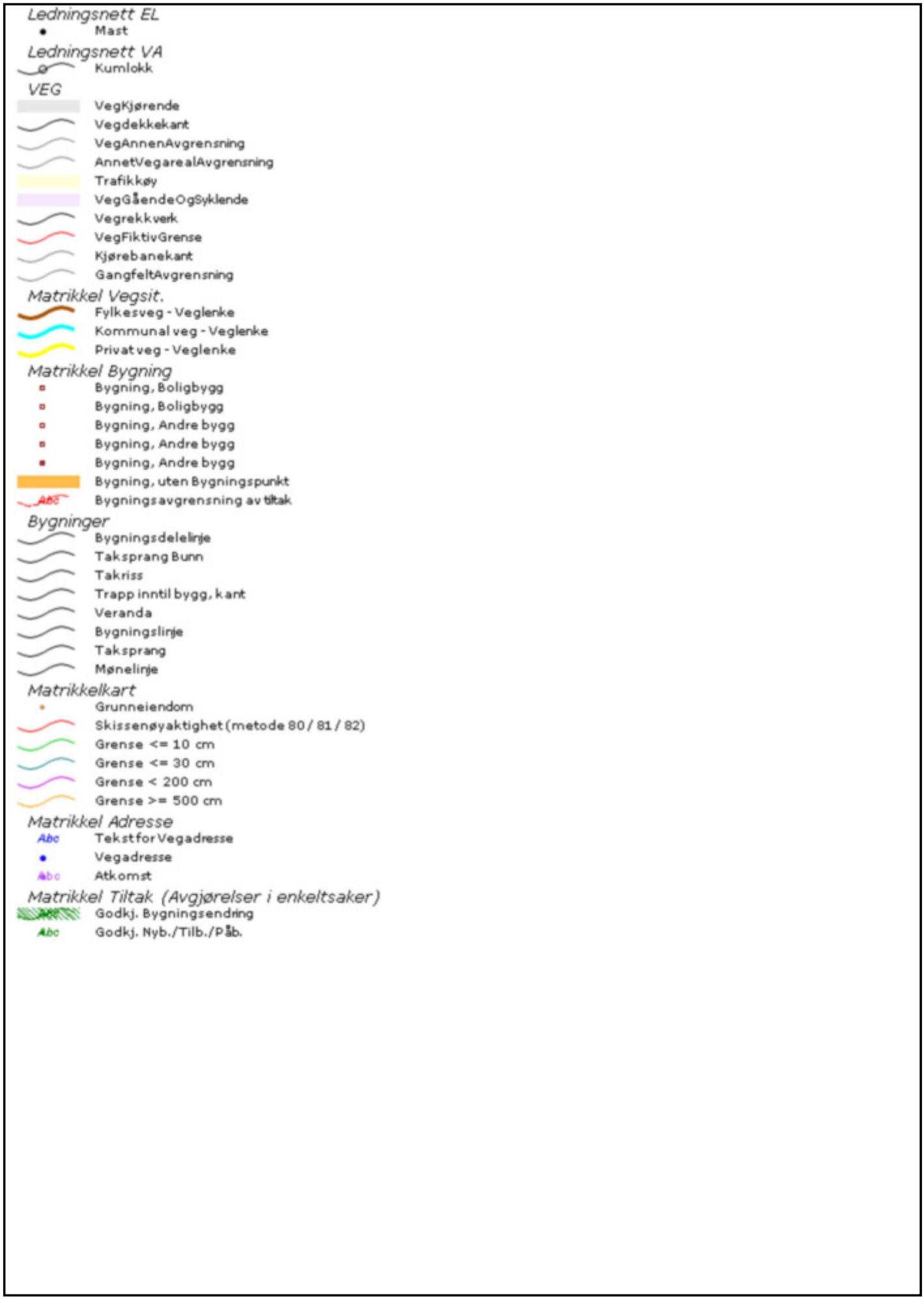
Dato: 06.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



TEGNFORKLARING

Plandata

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Sentrumsformål
- Industri/lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift utnytting

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Veg

Innsjøer og vassdrag

- Elv
- Elvekant
- Veggrøft åpen

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Sentrum nord-endring ved rundkjøring

Vennesla kommune

Nasjonal arealplan-ID
2020006

Plantype:
Områderegulering

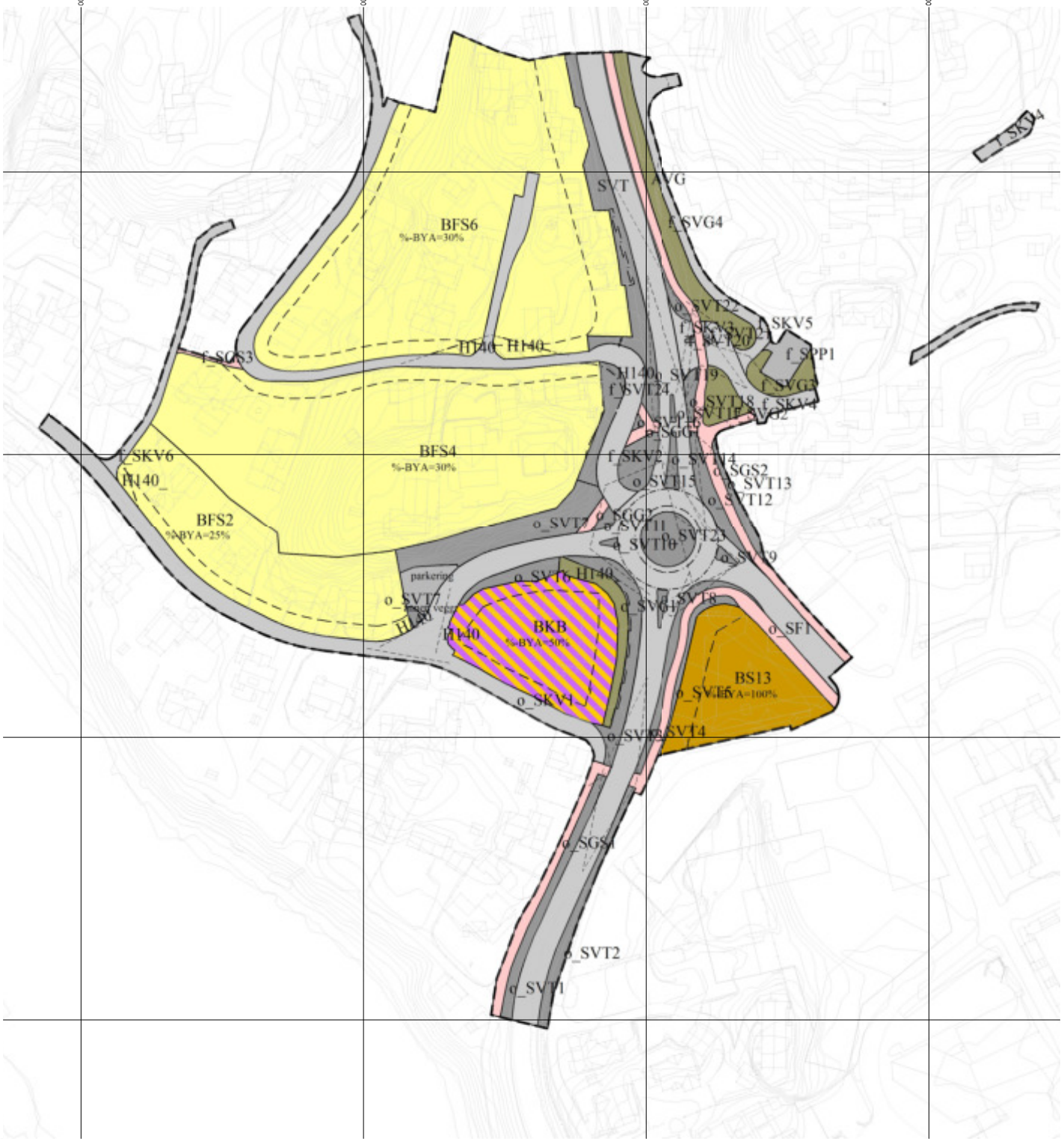
Forslagsstiller:
Vennesla kommune

Saksnummer:
24/00471

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: 19.3.2024 Dato for siste revisjon av plankart: 20.11.23	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Bygg-miljøutvalget			
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 21.11-15.12.23				
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV:



Vennesla kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring: 18.01.2024
(Endring vises med rød skrift)

Områderegulering for Sentrum Nord – endring ved Nesane

Reguleringsbestemmelser
PlanID 2016004

Saksnummer: 15/01310

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard og tilrettelegge for et attraktivt og fremtidsrettet sentrum med en trafikksikker infrastruktur. Områdereguleringen fastsetter også utnyttelse, byggehøyder og formål for sentrum og omkringliggende områder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

2.1.1 Universell utforming skal brukes som prinsipp for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Alle offentlige arealer og publikumsbygg skal utformes med universell utforming.

2.1.2 Minst 70 % av nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelige boenheter, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

2.1.3 For nye offentlige bygg, ny blokkbebyggelse, og nybygg med kombinerte formål bolig/forretning/kontor eller sentrumsbebyggelse skal parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede ligge i tilknytning til inngangspartier.

2.2 Krav til helse, miljø, sikkerhet

2.2.1 Energiforbruk

Det skal redegjøres for hvilke tiltak som er planlagt mht. å minimere bygningens energiforbruk, herunder energiforsyning, energi- og effektbudsjett. Her skal det dokumenteres energiberegning med beregnet årsbehov – virkelig energibehov.

2.2.2 Utrykningskjøretøy

Ved detaljregulering må atkomst og nødvendig oppstillingsplass for utrykningskjøretøy sikres innenfor/i tilknytning til det aktuelle området. Bygg må være utformet slik at rømningsalternativer i bygget kan nås med brannvesenets materiell.

2.2.3 Støy

Ved detaljregulering skal det utarbeides støyanalyse og en vurdering av nødvendig støydempingstiltak. På offentlige friområder og parker skal areal avsatt til lek ha et støynivå som følger krav i retningslinjer om støy.

2.2.4 Flom og erosjon

Sikkerhet mot flom og erosjon skal dokumenteres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

2.2.5 Fremmede plantearter

Masser som flyttes vekk eller tilføres området skal være rene og ikke inneholde uønskede fremmede plantearter. Fremmede arter skal fjernes og håndteres som spesialavfall.

2.3 Uteoppholdsarealer

2.3.1

Krav til uteoppholdsareal		
Formål	**Beregningsmåte**	**Krav**
Bolig, frittliggende (BFS og BKS)	Per boenhet	35m^2
Bolig, blokkbebyggelse (BBB)	Per boenhet	25m^2
Bolig, sentrumsformål (BS)	Per boenhet	25m^2
Kontor, undervisning eller tjenesteyting i sentrumsformål (BS)	Per 50m^2 kontorareal/ undervisningsareal eller areal til tjenesteyting	5m^2
Forretning i sentrumsformål (BS)	-	Ikke krav til uteoppholdsareal

2.3.2 For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under Lden=55dB, 50 % av arealet være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00, og arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å tilfredsstille retningslinjer for støy. Uteoppholdsarealene skal planlegges slik at de er skjermet mot trafikk.

2.3.3 Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være felles uteområde på terreng eller lokk over første eller andre etasje. Alle boenheter skal ha terrasse/balkong på minimum 5 m² og tilgang til sandlekeplass.

2.3.4 Restarealer og mindre arealer som har en størrelse og plassering slik at de ikke er naturlige å bruke til uteopphold, kan ikke tas med. Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

2.3.5 **Sandlekeplass**

Sandlekeplass skal være minst 250 m2, maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet en sandlekeplass. Flere sandlekeplasser kan ligge inntil hverandre. Sandlekeplasser skal plasseres på bakkenivå eller lokk over første eller andre etasje. De skal være universelt utformet og tilfredsstille gjeldende krav til støy. Sandlekeplasser skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00 på minimum 50 % av arealet, og med areal ikke brattere enn 1:3.

2.4 Utnyttelse og høyder

2.4.1 Det er satt maks % BYA på hvert felt, som fremkommer av plankartet. Parkeringsareal på terreng inngår i beregningsgrunnlaget jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) og Grad av utnytting H-2300 B.

2.4.2 For at et bruksareal skal regnes å ligge under terreng, skal minimum 80 % av bygningsvolumet ligge under bakkenivå. Kjeller og etasjer defineres etter Byggteknisk forskrift (TEK17).

2.4.3 Følgende byggehøyder gjelder for angitte bruksformål:
Boligetasje defineres til 3,5 meter
Næringsetasje defineres til 5 meter

2.4.4 Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimale byggehøyder med inntil 3m, tilbaketrukket min 2,5m fra gesims og utgjøre maksimalt 5 % av takflaten.

2.5 Byggegrenser og avstand

2.5.1 Plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand fra annen bygning og fra nabogrense gjelder ikke i områder avsatt til sentrumsformål. Her kan bebyggelsen være sammenhengende langs gatene og oppføres i branntrygge konstruksjoner.

2.5.2 Der byggegrense er inntegnet i plankart, skal ny bebyggelse ligge innenfor viste byggegrense. Innenfor sentrumsformål kan ny bebyggelse ha fasadeliv i formålsgrense der hvor byggegrense ikke er inntegnet.

Unntak fra byggegrense mot Otra i området regulert til boligbebyggelse (BFS1):
- mindre mur med inntil 1 m høyde, trapper, sikringsgjerder, mindre hageanlegg og liknende.

2.6 Skilt og reklame

2.6.1 Bestemmelser i kommuneplanen for Vennesla gjelder for skilt og reklame.

2.7 Parkeringskrav

2.7.1

Krav til parkeringsplass					
Formål	**Beregningsmåte**	**Bil**	**Sykkel**	**El-bil**	**HC-parkering**
Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, BFS og BKS	Per boenhet hybel/ sokkelleilighet	2 1	-	-	-
Blokkbebyggelse BBB	Per boenhet	1 0,25 til gjesteparkering	1	Alle plasser, unntatt gjesteparkering	10%
Boliger i Sentrumsformål, BS	Per boenhet	1 + 0,25 til gjesteparkering,	1	Alle plasser, unntatt gjesteparkering	10%
Kontor og tjenesteyting	Per 100 m^2 BRA	1	2	20%	5%
Forretning	Per 50 m2 BRA	Min. 1	0,25	10%	5%

2.7.2 Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom detaljregulering.

2.7.3 Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng i sentrumsformål.

2.7.4 Parkering til bolig i sentrumsformål skal alltid lokaliseres i kjeller/under terreng.

2.7.5 Overplateparkering skal ikke dekke mer enn 20 % av tomtens areal i formålene blokkbebyggelse og sentrum.

2.7.6 Parkering skal dekkes på egen grunn/i felles parkeringsanlegg. Felles parkeringskjeller kan bygges for flere bygg og på tvers av eiendomsgrenser. Avvik fra dette (eks. pga. grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

2.7.7 I sentrumsformål, unntagen bolig, kan det vurderes frikjøp fra kravet til parkeringsplass for bil etter en totalvurdering. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

2.8 Atkomst

Atkomst til ny bebyggelse skal skje fra omkringliggende gater. Det tillates etablert 1 avkjørsel med maks bredde 7m for hvert felt.

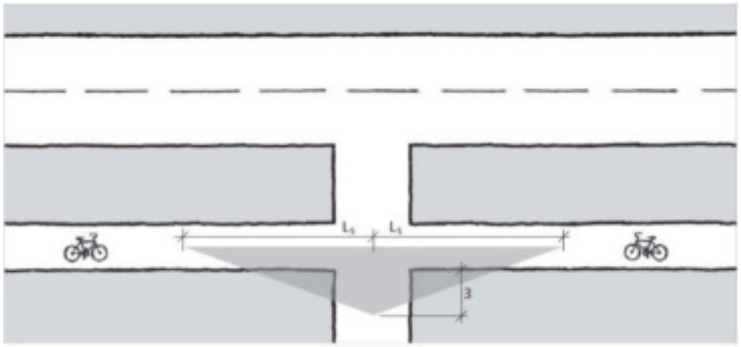
Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra fortau. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

Avkjørsel til større butikk, bensinstasjon, kafé mv. skal utformes som veikryss. Avkjørselen skal legges vinkelrett på den offentlige vegen.

2.9 Frisikt

Det skal være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veger i plan. Det er ikke tillat med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte.

I avkjørsel som krysser gangveg/fortau skal frisikt være 3x25. Ls i figuren under blir da 25 m. Dersom gang- og sykkelvegen/sykkelvegen har et fall på mer enn 3 % økes siktlengden med 10 meter i den ene retningen.



I øvrige avkjørsler skal følgende verdier for stoppsikt, Ls benyttes ved definering av sikttrekanter:

- 20 m ved fartsgrense 30 km/t
- 30 m ved fartsgrense 40 km/t

2.10 Varelevering

Varelevering skal skje fra egnede arealer avsatt til parkering, gågate/torg/gatetun eller gate/veg. Det tillates skilt og oppmerking av nødvendig areal.

Varelevering i gågata kan skje innenfor **angitte** tidsrammer.

2.11 Teknisk infrastruktur og overvann

2.11.1 Vennesla kommune sin vann- og avløpsnorm skal legges til grunn.

2.11.2 Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt. Vann og overvann skal søkes utnyttet som et positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

2.11.3 Uteoppholdsarealer, områder avsatt til gatetun, annen veggrunn – grøntareal, grønnstruktur, samt områder avsatt til park eller lek i planen skal utformes med tanke på håndtering og fordrøyning av overvann. Der det er mulig skal man kunne benytte områdene som fordrøyningsbassenger og/eller vannveier ved ekstremnedbør. Områdene skal fremstå som grønne, og minimum 10 % av arealet skal ha beplantning og grønne flater.

2.12 Renovasjon

Avfallshåndtering og renovasjon skal løses iht. Avfallsteknisk norm 2017. Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger for husholdninger der det er hensiktsmessig. Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn. Det skal redegjøres for oppsamling og tømming av avfall.

2.13 Annet

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor planområdet vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler ved kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål avviker noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes disponert som tilstøtende formål.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering

3.1.1 For områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og tiltak nent i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd, bokstav a, d, g, k, l, og m kan iverksettes.

3.1.2 Detaljreguleringene skal videreføre og utfylle de arealdisponeringer som ligger i områdeplanen. Detaljreguleringene skal blant annet ta stilling til/gjøre rede for:

- endelig fordeling av formål
- bebyggelsens plassering, utforming og høyde, med byggegrenser
- endelige byggehøyder innenfor angitt etasjetall
- uteoppholdsarealer og lek
- atkomst
- parkeringsarealer for bil og sykkel
- renovasjon
- varelevering
- lokal håndtering av overvann
- geotekniske forhold
- fasadeoppriss/perspektivtegning av tiltaket sammen med nabobebyggelsen, samt beskrivelse av materialbruk og formspråk.
- sol- og skyggestudier, internt i feltet og i forhold til nabobebyggelse
- rekkefølgebestemmelser, både tiltak som fremkommer av områdeplanen og bestemmelser til nye tiltak som følger av den videre detaljeringen

Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og eventuelt tilstøtende veiareal/fortau, grøntstruktur og torg.

3.1.3 Eventuelle fravik fra denne plan skal begrunnes med nødvendige analyse/redegjørelse samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

3.2.1 Boligbebyggelse

Innenfor områdene BFS1- BFS9 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om detaljreguleringsplan. Samlet BYA % skal ikke overstige tillatt BYA % i denne plan.
Garasjer kan oppføres inntil 50 m2 og oppføres i 1 etasje. Tilbygg og påbygg skal tilpasses boligens arkitektoniske uttrykk og området for øvrig.
Det kan anlegges mindre mur med inntil 1 m høyde, trapper, sikringsgjerder, mindre hageanlegg og liknende uten krav om detaljreguleringsplan.

3.2.2 Sentrumsformål

Innenfor området BS5 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljreguleringsplan.

3.3 Krav til utomhusplan og teknisk plan

3.3.1 Det skal utarbeides utomhusplan og teknisk plan for alle arealer regulert til grønnstruktur og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planen kan utarbeides samlet der hvor det er hensiktsmessig. For området som er regulert til grønnstruktur og turveg langs Otra vises det til «Som bygget» -tegning av 25.02.2021 i forbindelse med tidligere behandlet byggesøknad.

3.3.2 Planen skal godkjennes av kommunen og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser og eventuelle bestemmelser i fremtidig detaljplan.

3.3.3 Utomhusplanen skal bl.a. vise utforming og opparbeidelse av uteoppholdsarealer, beplantning, møblering, eventuell terrengmessig behandling, høyder og stigningsforhold, varelevering, utforming av terrengoverflaten, dammer og anlegg for overvannshåndtering.

Videre skal det redegjøres for utforming av amfi/utescene, murer, kantstein, belegg, renner, basseng, arealer for lek og annen aktivitet, belysning og skilting der dette er aktuelt.

Det skal vises sammenhenger til eksisterende og ny grønnstruktur og turvegsystemet for grønne områder det er aktuelt.

3.3.4 Teknisk plan skal bl.a. vise løsninger for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur inkludert VA-anlegg, og overvannshåndtering.

3.4 Forholdet til gjeldende planer

3.4.1 **Områdereguleringen erstatter ikke:**
Planid 2016006, Heiseldalstunet, gnr/bnr 6/540 m.fl.

3.4.2 **Områdereguleringen erstatter delvis:**
Planid 200802, Skogliparken; felt 02 og offentlig parkering

Planid 1997064, Vennesla sentrum

Planid 2005007, Nesane

Planid 1997041, Digemyr

Planid 2008003, Prima Boliger AS, gnr 6 – bnr 73, 104, og 1536; kjøreveg, annen veggrunn, GS1, GS2, PA1, PA2, PA3,FA1, FA2, FP1, FP2

Planid 1997051, G/s-veg langs Auravegen

Planid 2006002, Tvidøblane

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Felt BFS1-BFS3

- *Det tillates frittliggende enebolig med hybel/sokkelleilighet*
- *BYA maks 25 % av tomtens areal, inkl. p-plass/garasje*
- *Maks 2 etasjer*
- *Maks mønehøyde 8 meter i fra gjennomsnittlig planert terreng*
- *Bygningen skal ha saltak eller pulttak, og takvinkel under 45 grader*
- *Garasjer kan oppføres inntil 50 m2 og oppføres i 1 etasje*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

Felt BFS4-BFS9

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- *Det tillates frittliggende enebolig med hybel/sokkelleilighet*
- *BYA maks 30 % av tomtens areal, inkl. p-plass/garasje*
- *Maks 2 etasjer*
- *Maks mønehøyde 8 meter i fra gjennomsnittlig planert terreng*
- *Bygningen skal ha saltak eller pulttak, og takvinkel under 45 grader*
- *Garasjer kan oppføres inntil 50 m2 og oppføres i 1 etasje*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

4.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Felt BKS1-BKS3

- *Det tillates konsentrert boligbebyggelse*
- *BYA maks 40 % av tomtens areal, inkl. p-plass/garasje*
- *Maks 3 etasjer*
- *Maks mønehøyde 10,5 meter i fra gjennomsnittlig planert terreng*
- *Bygningen skal ha saltak eller pulttak*
- *Garasjer kan oppføres inntil 50 m2 og oppføres i 1 etasje*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Felt BBB1

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- *Det tillates konsentrert blokkbebyggelse for boligformål*
- *Maks 3 etasjer bolig*
- *Bygningens møne skal ikke overstige 69,0 moh.*

Felt BBB2

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- *Det tillates konsentrert blokkbebyggelse for boligformål*
- *Maks 4 etasjer bolig*
- *Bygningens høyde skal ikke overstige 64,5 moh.*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

4.1.4 Sentrumsformål

Fellesbestemmelser:

- Det tillates bygninger med sentrumsformål, med dette menes forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur
- Tilbaketrukket toppetasje skal være tilbaketrukket med en vinkel på 45 grader fra gesims mot gate
- 1. etasje forbeholdes forretninger, tjenesteyting og bevertning.
- 1. etasje skal henvende seg mot, og ha inngang fra gate. Maks 20 % av fasadelengden på 1. etasje kan være lukket. Mørklagte fasader på 1. etasje mot gate tillates ikke
- Det tillates klimatiserte broer over gågate i inntil 2 etasjer over 1. etasje, for å binde sammen bygg. Broene skal være transparente og være maks 4 meter brede og ha fri høyde 5 m over kjøreareal.
- Det tillates ikke utkraging ut over formålsgrense

Felt BS1-BS12

- *Det tillates maks 4 etasjer, med tilbaketrukket 4.etasje*
- *Formål bolig tillates fra og med 2. etasje*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

Felt BS13

- *Det tillates maks 3 etasjer*
- *Formål bolig tillates fra og med 2. etasje*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

Felt BS14

- *Det tillates maks 5 etasjer, med gradvis tilbaketrukket 4. og 5. etasje*
- *1. og 2. etasje er forbeholdt forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og kjøpesenter*
- *Formål bolig tillates fra og med 3. etasje.*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*

- *Adkomst til felt BS15 må opprettholdes*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

Felt BS15

- *Det tillates maks 5 etasjer, med gradvis tilbaketrukket 4. og 5. etasje*
- *1. og 2. etasje er forbeholdt forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning*
- *Formål bolig tillates fra og med 3. etasje.*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*
- *Området kan planeres slik at man oppnår samme kotehøyde som for gågate*
- *Det skal legges til rette for gang- og sykkelveg langs fv 405, offentlig grønnstruktur på min 1,5 daa, og planskilt krysning på fv 405 ved Torsby/Revia*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

4.1.5 Lek

Felt o_LEK

- *Området avsettes til offentlig lekeplass*

Felt o_BLK

- *Området avsettes til offentlig balløkke*

4.1.6 Bensinstasjon

- *Området kan benyttes til bensinstasjon*
- *Maks 2 etasjer*
- *Maks mønehøyde 11 meter*
- *Maks utnyttelse 50 % BYA*
- *Ved detaljregulering eller ved riving av bygg og grunnarbeider skal grunnforurensing vurderes, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse. Funn av forurensede masser håndteres etter forurensningsforskriften*

4.1.7 Industri/lager

Felt I/L

- *Området kan benyttes til industri/lager*
- *Maks 2 etasjer*
- *Maks mønehøyde 11 meter*
- *Maks utnyttelse 50 % BYA*
- *Ved detaljregulering eller ved riving av bygg og grunnarbeider skal grunnforurensing vurderes, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse. Funn av forurensede masser håndteres etter forurensningsforskriften*

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Detaljprosjektering

- *Det må utarbeides byggeplan/detaljprosjektering for:*
  - *samferdselsanlegg på fv 405 med tilknyttet infrastruktur*
  - *Planskilt kryssing på fv 405 ved Torsby/Revia, som vist i plankart. En eventuell undergang må også kunne fungere som flomvei ved ekstremnedbør og være en del av overvannshåndteringen i Torsbyvegen*
  - *sykkelvei og gangvei, samt miljøgate med ett kjørefelt og ventelommer i Auravegen*

4.2.2 Veg

- *I område Veg kan det anlegges kjøreveg. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter for overvann, evt. murer, stabiliserende tiltak o.l.*
- *O_Veg er offentlig eiet*

4.2.3 Fortau

- *Arealene kan være overkjørbare inn til private eiendommer*
- *Arealene er offentlig eiet og skal opparbeides som vist i plankart*

4.2.4 Gang-/sykkelveg

- *Arealene kan være overkjørbare inn til private eiendommer*
- *Arealene er offentlig eiet og skal opparbeides som vist i plankart*

4.2.5 Sykkelveg/-felt

- *Arealene kan være overkjørbare inn til private eiendommer*
- *Arealene er offentlig eiet og skal opparbeides som vist i plankart*

4.2.6 Gate/torg/gågate/gatetun

- *Arealene skal være allment tilgjengelige*
- *De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende*
- *Det tillates møblering i gågate, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet*

Utklipp fra Håndbok V129:



Sonene i en gågate. Bildet er fra Markens gate i Kristiansand. Foto/illustrasjon: Finn Aslaksen.

4.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- *Arealet skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, underganger, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak, samt nødvendige tekniske installasjoner.*
- *Det tillates plassering av vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganleggene.*
- *Arealene skal være offentlig eiet*

4.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- *Arealet skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, underganger, avkjørsler, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak, støyskjerming.*
- *Områdene kan beplantes, så lenge dette ikke forringer siktforhold.*

4.2.9 Kollektivholdeplass (SKH)

- *Området avsettes til kollektivholdeplass*

4.2.10 Parkeringsplasser (P)

- *Området avsettes til offentlig parkering*

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Grønnstruktur

- *Området avsettes til grønnstruktur*
- *Det tillates ikke bygging i strid med formålet*
- *Private installasjoner slik som flytebrygge og platting som må flyttes for å få til en god plassering av turvegen tillattes satt opp innenfor området med tilsvarende størrelse.*
- *Det tillates oppført sikringsgjerde langs turvegen der det er behov for sikring ved høydeforskjell. Det kan benyttes smijernsgjerde for å tilpasse områdets karakter.*
- *Det tillates oppført gjerde/hekk mot området med formål boligbebyggelse.*

- *Det tillates flytebrygge med plass til 2 båter pr. eiendom som har strandlinje. Tiltaket må ikke medføre ytterligere graving eller fyllingsarbeider. Flytebryggen kan være en utrigger som stikker inntil 3 meter ut fra strandkant målt ved normal vannstand*
- *Nødvendig trappesti for å tilpasse høydeforskjell og utforming av turveg kan innenfor den enkelte eiendom anlegges med naturstein på begge sider av vegen.*

4.3.2 Turveg

- ~~*Turveg langs Venneslafjorden avsettes til offentlig tursti. Det tillates etablert en gruslagt sti med 1 meters bredde. På hver side av stien kan det anlegges en kjørbar gressdekt skulder på 0,5 m- eters bredde. Fyllinger og skjæringer kommer i tillegg.*~~
  Det kan anlegges offentlig turveg langs Venneslafjorden med opptil 2 meters gruslagt bredde. Innenfor enkelte delstrekk kan turvegen anlegges bredere der det avtales med grunneier. I tillegg kommer nødvendig skjæringer/fyllinger. Det tillates at turvegen kan avvike fra regulert trase der det er formålstjenlig for å tilpasse terreng.

4.3.3 Park (o Par)

- *Området avsettes til offentlig park*

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- *Det tillates flytebrygge med plass til 2 båter pr. eiendom som har strandlinje. Tiltaket må ikke medføre ytterligere graving eller fyllingsarbeider. Flytebryggen kan være en utrigger som stikker inntil 3 meter ut fra strandkant målt ved normal vannstand. Unntak fra byggegrense vil gjelde for flytebrygge.*

-

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Samferdselsanlegg på fv 405 med tilhørende veianlegg
  - Ny vei for adkomst til Røllend
  - Ny vei for adkomst til Vardehei
  - Ny vei for adkomst til Nesane
  - Tilhørende gang- og sykkelveisystem
- Miljøgate i Auravegen med nytt sykkelfelt, fortau og ventelommer
- Kollektivholdeplasser i Sentrumsvegen
- Offentlig parkeringsplass
- Torsbyvegen, inklusiv gågate/torg
- Oppgradering av bekkeledning for Aurabekken
- Planskilt kryssing på fv 405 ved Torsby/Revia

5.2 Krav til opparbeidelse av grønnstruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområder skal følgende grønnstruktur være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Lek (o_Lek og o_BLK) i tilknytting til Auravegen

5.3 Før det gis brukstillatelse i det enkelte felt skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Tilliggende offentlig gategrunn inklusive fortau/gangveger og offentlige trafikkformål
- Tilhørende grøntarealer og fellesarealer, herunder uteoppholdsarealer, lekearealer, adkomstarealer og tilsvarende
- støytiltak som har kommet frem i detaljreguleringsplan
- lokal håndtering av overvann

Konkretisering av rekkefølgebestemmelser skal nedfelles i bestemmelser til den enkelte detaljregulering.

Notater