PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MARISKOVEGEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Mariskovegen 3, 4706 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 23, bnr. 876, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5334 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TL1400

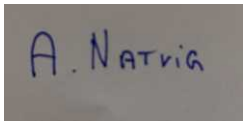
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig bygget 2018. Etablert del av nyere område. Innholdsrik bolig med moderne farger og materialvalg.

Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand, enkelte merknader kommentert.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

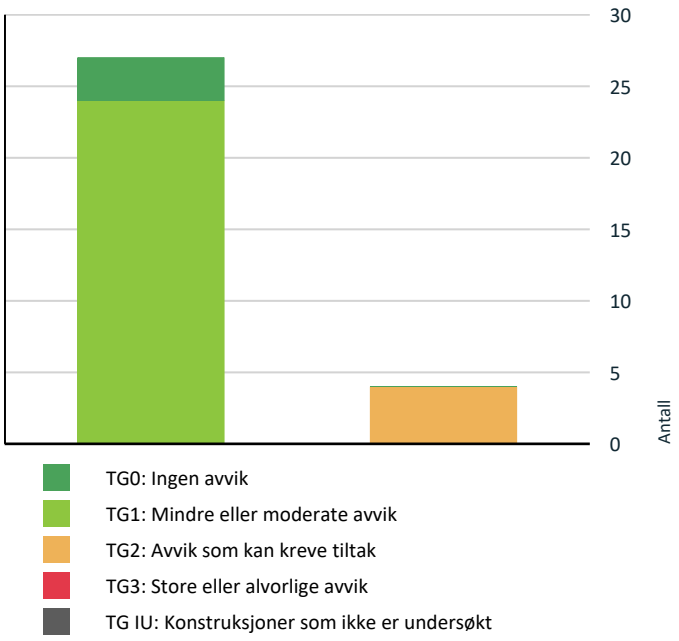
Lovlighet Gå til side

Del av tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning ligger stedvis nedtil terrassebord noe som medfører en økt fukoppsug/påkjenning og kortere levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dårlig/slittt tettelist inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte tettelist om mulig. Fungerer ellers med avviket.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hagestue 5 kvm, fremstår normalt med unntak at det kun er støpt betongdggulv (ingen overflate).

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal mindre slitasje/merker.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende ubrennbar flate under feieluke er sannsynligvis ikke noe man vil få avvik på ved feietilsyn, men NorskStandard som denne rapport er utarbeidet etter gir avvik på dette. Manglende ubrennbar flate under feieluke er sannsynligvis ikke noe man vil få avvik på ved feietilsyn, men NorskStandard som denne rapport er utarbeidet etter gir avvik på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere ubrennbar flate under feieluke.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påforer innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking utført i vaskerom, ikke tegn til avvik.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill.

Den ene skyvedøren mangler styreskinne eller har slark så den oppleves litt vinglete når lukkes.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot sluk i rommet. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, vegghengt wc og innredning med skuffer. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

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



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er lokalt fall ved sluk og noe fall ellers mot sluk der enkelt å måle.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler en oppkantflis ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere flis.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført, normalt.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Gang, bad, vaskerom og stue/kjøkken. Ref hvor termostat er plassert.

Ikke videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer i vaskerom.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført. Lite tilgjengelig for kontroll bakside.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lite flater synlig for kontroll.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

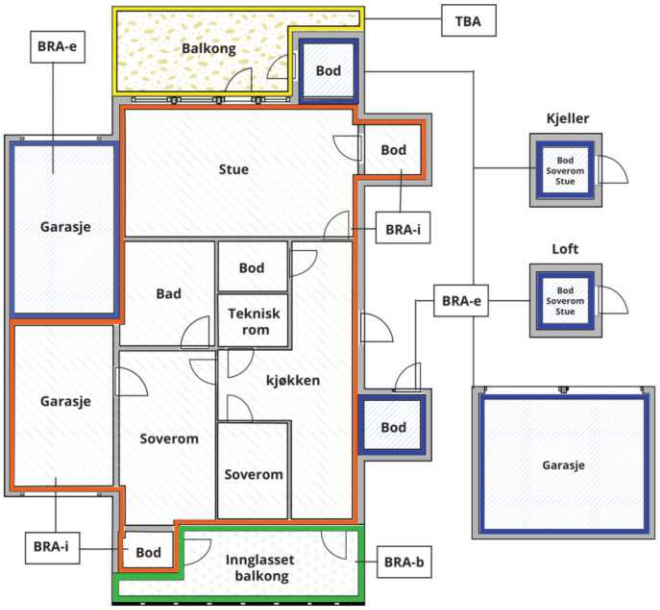
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	99		5	104	22
SUM	**99**		**5**		**22**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor, gang, bad, vaskerom		Hagestue

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	876		1	291 m²	ref eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Mariskovegen 3

Hjemmelshaver
Sandaker Even Heggevollen

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260224
Addresse	Mariskovegen 3		
Postnr.	4706	Sted	VENNESLA
Selgers navn	Jan Haagensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Jan Haagensen*

Initialer selger:
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg
   - Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
   - Energianlegg (1510)
   - Vann- og avløpsanlegg (1540)
   - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Fortau (2012)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Kollektivholdeplass (2073)
   - Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
3. Grønnstruktur
   - Turdrag (3030)
   - Turveg (3031)
   - Friområde (3040)
5. Landbruks-, natur og friluftsområder
   - Naturformål (5120)
   - Friluftsformål (5130)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   - Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a.1) Sikringssoner
- Frisikt (140)
- Andre sikringssoner (VA) (190)

a.3) Faresoner
- Flomfare (320)
- Annen fare (390) (flom/fjellsikring)

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for fareområde
- Regulert støttemur
- Regulert høyde

Symboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- T Bolig med tilgjengelighet

VENNESLA KOMMUNE

Detaljregulering for:
SMÅÅSANE, FELT D,E,F,G,H
Planid. 2012006

Utarbeidet for: HELLVIK HUS

Målestokk: 1:1000 (A0)

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50

Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige
Kartproduk. Euref. 89 NN 1954

Revisjon	Saksnr.	Dato	Saksb/tegn
H Justering av f_V3		24.09.2021	KK
G Mindre endring av reguleringsplanen, Felt BH1-4 og BD		27.08.2021	KK
F Endret feil veghøyde ved Kløvervegen 40		18.09.2018	KK
E Endret utnyttelse og senket område BD og BE ca 1 m		08.02.2018	KK
D Endret bebyggelse og fjernet "T" i feltet BG1-1		30.11.2015	KK
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	**Saksnr.**	**Dato**	**Saksb/tegn**
Behandlet iBygg og miljø	115/15	26.11.2015	LS
Behandling i Kommunestyret	5/13	24.01.2013	LS
2. gangs behandling i Bygg- og miljøutvalget	1/13	10.01.2013	LS
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		13.09.-09.11.2012	
1. gangs behandling i Bygg- og miljøutvalget	107/12	13.09.2012	LS
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		11.01.2011	

Informasjon for oppdragsgiver:

Informasjon for ViaNova: Arkiv nr.: 2800.5 Ansv.: KK Tegnet av: KK/AL

Plan utarbeidet av: VIANOVA

Tegn nr. | Dato: 08.02.2018 | Rev: H

DETALJREGULERING
SMÅÅSANE FELT D, E, F, G og H i Vennesla kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankart dato: REV. 27.08.2018
Reguleringsbestemmelser dato: REV. 05.02.2018 , 16.9.2021 7.9.2023 (2.1.1)
Plan nr. 2012006

1. Generelt

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.
Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-5 til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg (trafo)
	Vann- og avløpsanlegg
	Annen særskilt angitt beb. og anlegg (avfall/post)
- Samferdselsanlegg	Veg (offentlig, felles)
	Fortau
	G/S-veg
	Annen veggrunn – tekniske anlegg
	Annen veggrunn – grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser
- Grønnstruktur	Turdrag
	Turveg
	Friområde (lek)
- Landbruks-, natur-og friluftsformål	Naturformål
	Friluftsformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag	Naturområde i sjø og vassdrag

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-6 til følgende hensynssoner:

- Sikringssone, frisikt
- Sikringssone, andre sikringssoner (avløp)
- Faresone, flom (overløpstrasé)
- Faresone, annen fare (kombinert flom/skred)

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-7 til følgende bestemmelse:

-Rekkefølgekrav

Det er ikke tillatt med private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Smååsane, bestemmelsene i plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel (2011-2023) i Vennesla kommune.

Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen, terrengsnitt og disponering av den ubebygde delen av tomta.

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler og vann- og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel og LNFRF-område.

Det åpnes for å etablere fordrøyning av overflatevann i offentlige området og friluftsområder.

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

2.1.1 Boligbebyggelse generelt

- Maks høyde for H01 (gulv første hovedetasje) er gitt med høyde over havet for den enkelte bolig.
- For de boligene som det er nødvendig å ta opp høydeforskjell med underetasje, er det skrevet tekst «U.etg.» for den enkelte tomt i plankartet.
- I området tillates oppført 2 boenhet pr tomt for frittliggende eneboliger hvor av 1 utleieenhet på inntil 60 m^2 BRA som skal tilhøre hovedenheten.
- Utnyttelsesgrad skal beregnes ut fra formålet «bebyggelse», selv om enkelte tomter består av formålene «bebyggelse» og «friluftsområde».
- Maks mønehøyde er 8,0 meter over H01 (hovedetasje 1) og maks gesimshøyde er 6,5 meter over H01 (hovedetasje 1).
- Tak skal utføres som saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak. Hvert delfelt/rekke med boliger skal ha en enhetlig utforming i forhold til taktype.
- Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform, gesims- og mønehøyde, skal godkjennes i forbindelse med søknad.
- Den enkelte tomt skal sikres mot ras.
- 60 % av boligene innenfor planområdet skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsparti, og disse må oppfylle kravene om tilgjengelighet jf. § 12-2 i teknisk forskrift. I plankartet er det vist med bokstaven "T" (tilgjengelighet).
- For hver boenhet ved frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen grunn, og 1 ekstra biloppstillingsplass ved utleieenhet. Ved seksjonering av bolig, skal det være 3 biloppstillingsplasser pr seksjon pr tomt.
- Garasjens størrelse skal være maks 50 m^2 og mønehøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 5,5 meter. Kvist på garasjen er ikke tillatt.
- Garasje må ikke plasseres nærmere enn 5 meter vinkelrett på eiendomsgrensen til veg, og 2,5 meter parallelt til kjørebanekant til veg.
- Garasje kan plasseres utenfor byggegrense langs veg, når den plasseres parallelt med veg og ikke er til hinder for siktlinjer.
- Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal fremgå av situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal følge søknad om byggetillatelse.
- Murer på inntil 1,5 meter tillates utenfor byggegrenser og i byggegrensen, så fremt de ikke er til hinder for siktlinjer. Ved valg av betongmurer skal det være stående bordforskaling på synlig side. Støttemur kan også bestå av stablemur i stein.
- Alle boliger skal ha pipe i område BD og BE.

nytt kulepkt. 6:
*Tak skal utføres som saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak. Ved oppføring av bolig skal hvert delfelt ha en enhetlig utforming i forhold til taktype. Første bolig i et delfelt legger føring for resten av delfeltet. Takterrasse med glassrekkverk som er tilbaketrukket 1 meter fra gesims skal ikke regnes som egen takform. Det tillates ikke takterrasse over H2 der rekkverket bygges i ett med fasadelivet..

2.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF

- Områdene omfatter BF1-1, -2 og -3.
- For hver tomt innenfor BF1-1,1-2 og 1-3 tillates maks % BYA = 35 % BYA.

2.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse BG

- Områdene omfatter BG1-2 og -3, BG2-1, -2, og -3.
- For hver tomt innenfor BG1-2 tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- For hver tomt innenfor BG1-3 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BG2-1 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BG2-2 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BG2-3 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- På tomt 33 i område BG2-2 ligger krav til overløp av flomvann. Terrenget skal arronderes slik at flomvann får fritt løp over eiendommen. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som sperrer for flomvannet eller kan ta skade av dette.

2.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse BG

- Områdene omfatter BG1-1, BG2-4.
- I området BG1-1 tillates oppført 5 stk. 2-mannsboliger, dvs totalt 10 boenheter.
- I området BG2-4 tillates oppført 6 stk. eneboliger, dvs totalt 6 boenheter. Det tillates terrengtilpasning i formålet «LNFRF» øst for boligområdet, for å gi en best mulig overgang til tilstøtende boligområde mot øst.
- For hver boenhet innenfor BG1-1 og 2-4 skal det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- For hver tomt innenfor BG1-1 og 2-4 tillates maks % BYA = 50 % BYA.

2.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse BH

- Områdene omfatter BH1-1, -2, -3 og -4.
- I området BH1-1 tillates oppført 3 stk. 4-mannsboliger, dvs totalt 12 boenheter.
- For hver boenhet innenfor BH1-1 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet.
- Innenfor BH1-1 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- I området BH1-2 og -3 tillates oppført 10 stk. horisontaldelt 2-mannsboliger i rekke, dvs totalt 20 boenheter. Innenfor BH1-4 tillates oppført 1 stk. enebolig, og 5 stk. 2-mannsboliger.
- For hver tomt innenfor BH1-2 tillates maks % BYA = 60 % BYA.
- For hver tomt innenfor BH1-3 tillates maks % BYA = 65 % BYA.
- For hver tomt innenfor BH1-4 tillates maks % BYA = 50 % BYA.

2.1.6 Frittliggende småhusbebyggelse BE

- Områdene omfatter BE3-1, 3-2, 3-3-2, 3-4, 4-1, 4-2 og 4-3.
- For hver tomt innenfor BE3-1 tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE3-2 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE3-3-2 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE4-1 tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE4-2 tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE4-3 tillates maks % BYA = 35 % BYA.

2.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse BE

- Områdene omfatter BE1-1, -2, 2-1, 3-3-1 og 3-4.
- I området BE1-1 tillates oppført 3 stk 4-mannsboliger, dvs totalt 12 boenheter.
- I området BE1-2 tillates oppført 1 stk 4-mannsboliger, og 1 stk 2-mannsbolig, dvs totalt 6 boenheter.
- I området BE3-3-1 tillates oppført 4 stk 4-mannsboliger, dvs totalt 16 boenheter.
- På tomt 26-32 i område BE1-2 ligger krav til overløp av flomvann. Terrenget skal arronderes slik at flomvann får fritt løp over eiendommen. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som sperrer for flomvannet eller kan ta skade av dette.
- I området BE3-4 tillates oppført 1 stk 4-mannsboliger og 1 stk enebolig, dvs totalt 5 boenheter.
- I området BE2-1 tillates oppført rekkehus med totalt 9 boenheter, og 3 stk kjedede eneboliger.
- For hver boenhet i 4-mannsboligene skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesgrunn.
- For hver tomt innenfor BE1-1 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE1-2 tillates maks % BYA = 55 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE2-1 tillates maks % BYA = 60 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE3-3-1 tillates maks % BYA = 65 % BYA.
- For hver tomt innenfor BE3-4 tillates maks % BYA = 50 % BYA.

2.1.8 Frittliggende småhusbebyggelse BD

- Områdene omfatter BD1-1, 2-1, -4, 3-1 og -2.
- Området BD 3-1 og 3-2 er frittliggende småhusbebyggelse.
- For hver tomt innenfor BD1-1 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BD2-1 tillates maks % BYA = 40 % BYA.
- For hver tomt innenfor BD2-4 tillates maks % BYA = 45 % BYA.
- For hver tomt innenfor BD3-1 tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- For hver tomt innenfor BD3-2 tillates maks % BYA = 35 % BYA.
- For område BD2-1, hvor det skal etableres underetasje (U etg.), tillates maks 1,5 etasjer og med maks mønehøyde 6,5 meter over H01 (hovedetasje 1) og maks høyeste gesimshøyde er 6,0 meter over H01 (hovedetasje 1).
- Innenfor BD1-1 tillates oppført 1 stk. enebolig, og 1 stk. 2-mannsbolig.
- Innenfor BD2-1 tillates oppført 5 stk. enebolig, og 2 stk. 2-mannsboliger.
- Innenfor BD2-4 tillates oppført 4 stk. enebolig, og 2 stk. 2-mannsboliger.

2.1.9 Konsentrert småhusbebyggelse BD

- Områdene omfatter BD1-2,1-3, 2-1-2 og 2-2.
- I område konsentrert småhusbebyggelse (BD1-2 og 1-3), tillates oppført rekkehus med 1 boenhet pr tomt. Totalt 13 boenheter innenfor området.
- For hver tomt innenfor BD1-2 tillates maks % BYA = 60 % BYA.
- For hver tomt innenfor BD1-3 tillates maks % BYA = 60 % BYA.
- I område BD 2-1-2 tillates oppført 4 horisondelte 2-mannsboliger. Totalt 8 boenheter.
- I område BD 2-2 tillates oppført 4 kjedede eneboliger. Totalt 4 boenheter.
- For hver tomt innenfor BD2-1-2 tillates maks % BYA = 60 % BYA.
- For hver tomt innenfor BD2-2 tillates maks % BYA = 40 % BYA.

2.2 Energianlegg

Områdene «Trafo1, Trafo2 og Trafo3» er regulert til trafostasjon for el-tilførsel og annen telekommunikasjon.

2.3 Vann- og avløpsanlegg

Områdene «o_VA1, o_VA2, o_VA3 og o_VA4» er regulert til trasé for ledninger og pumpestasjon for vann/avløp.
Maks mønehøyde er 4 meter og gesimshøyde 3 meter.
Område «o_VA2» kan kombineres med formål VA og turdrag.

2.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Området er regulert til postkassestativ og avfallshåndtering, og gjelder for tilstøtende eiendom. Enkel konstruksjon (vegg+pulttak) for skjerming av avfallsdunker kan etableres selv om det er utenfor byggegrense langs veg.
For andre boliger innenfor planområdet plasseres renovasjonsdunker på den enkelte boligtomt.
Postkasser skal samles på fellesstativer for grupper av bebyggelse, og plasseres i samarbeid med distributør av post.

3. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

3.1 Kjøreveg

Offentlig Veg.
Veger «o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, og o_V5,» skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart. Avkjørsler er vist med avkjørselspil. Vendehammer skal ikke benyttes til parkering.

Felles Veg.
Veger «f_V1 og f_V2» skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart. Avkjørsler er vist med avkjørselspil. «f_V1» er felles for brukerne innenfor område «BG2-4», og f_V2» er felles for Smørblomstvegen 1-5. Veg «f_V3» er felles for tilstøtende brukere innenfor område «BD3-1».

3.2 Fortau
Området er avsatt til offentlig fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

3.3 G/S-veg
Området er avsatt til offentlig g/s-veg, og skal opparbeides som vist i plan.

3.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg
Området omfatter sideareal til veg. Sideareal til vei benyttes til snøopplag.

3.5 Annen veggrunn - grøntareal
Området omfatter sideareal og grøfter. Sideareal til vei benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Skjæringer og fyllinger skal jordkles og sås til. Skjæringer og fyllinger skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

3.6 Kollektivholdeplass
Området benyttes til perrong, leskur mm som er forenlig med formålet.

3.7 Parkeringsplasser

- Offentlig parkering:
Områdene «o_PP1, o_PP2, o_PP3 og o_PP4» er avsatt til offentlig parkering, og skal opparbeides som vist i plan. Det skal kun tillates tiltak som er forenlig med formålet. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede ifm hvert område avsatt til parkering.

- Felles privat parkering:
Områdene «f_PP1 og f_PP2» er avsatt til felles privat parkering og garasje, og skal opparbeides som vist i plan.
Områdene «f_PP1» er felles for Kløvervegen 18-24.
Områdene «f_PP2» er felles for Kløvervegen 10-16.

4. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

4.1 Turdrag
Område turdrag «o_TD» omfatter stier som snarvei internt i planområdet. Formålet skal følge naturlig tråkk i terrenget uten videre opparbeidelse. Turdraget holder ikke krav om universell utforming. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

4.2 Turveg
Område turveg «o_TV» omfatter gangatkomst mellom boligområder og ut til friområder og friluftsområder i planområdet. Det er avsatt en bredde på 3 meter. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

4.3 Friområde
Friområde lek «o_FRI1, o_FRI3, o_FRI4, o_FRI6, o_FRI8 og o_FRI9» skal utformes og opparbeides som en offentlig sandlekeplass som vist i plan, etter norm i Vennesla kommune. Det tillates konstruksjoner som er forenlig med formålet. Området skal inngjerdes mot tilstøtende planformål.
Området «o_FRI2» omfatter sandlekeplass og sandvolleyballbane.
På «o_FRI3» ligger krav til overløp av flomvann. Terrenget skal arronderes slik at flomvann får fritt løp over eiendommen. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som sperrer for flomvannet eller kan ta skade av dette.

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL § 12-5. ledd nr 5)

5.1 Naturformål
Område LNFRN er avsatt til naturformål, og det skal være en buffer langs bekken med reetablering av kantvegetasjon. Stedegen masse kan benyttes til terrengarrondering innenfor området.

5.2 Friluftsformål
Område LNFRF er avsatt til friluftsformål. Vanlig drift og skjøtsel av skogsområdet tillates. I friluftsformålene kan det opparbeides enkle stier.
I område som tilstøter (eies av boligområdet «BE3-3-1») tillates terrenginngrep som letter etablering av parkering og garasjer.

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

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Område «NS1» er avsatt til naturområde i sjø og vassdrag. Bekken skal omlegges, og flyttes noe mot nord. Omleggingen skal gjøres så skånsomt som mulig. I byggeperioden skal det gjøres sikringstiltak mot eventuell forurensing og vurdere tidspunkt som er minst mulig skadelidende for gytetidspunkt for fisk ag annet liv i bekken nedstrøms til Otra.

7. Hensynssoner (PBL § 11-8a, jf. § 12-6)

7.1 Sikringssone

Frisikt.
Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

Andre sikringssoner, H190.
Område «H190» gjelder mulig trasé for boring i fjell av offentlig vann- og avløpsledning. Bredden på sikringssonen er på totalt 5 meter, dvs 2,5 meter til hver side, målt fra senter av ledningen. Det tillates ikke boring av brønn, fjernvarme el. i dette området. Andre tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

7.2 Faresone

Flomfare, H320.
Område «H320_1 og H320_2» omfatter fare for flomoverløpstrasé. Bredden på faresonen «H320_1» er på totalt 7 meter, og bredden på faresonen «H320_2» er på totalt 5 meter mot sørvest og 3 meter mot sørøst. Eventuelle tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

Annen fare, H390
Område «H390» gjelder fare for kombinert (flom/skred). Eventuelle tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

8. Rekkefølgekrav (PBL § 12-7, nr.10)

8.1 Lekeplass

Offentlig lekeplass «o_FRI1» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BF1-1, -2 og -3».

Offentlig lekeplass «o_FRI2» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BH1-1, -2, -3 og -4».

Offentlig lekeplass «o_FRI3» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BG1-1, -2, -3, 2-1, -2, -3, og -4».

Offentlig lekeplass «o_FRI4» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BE1-1, -2, 4-1, -2 og -3».

Offentlig lekeplass «o_FRI6» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BE2-1, 3-1, -2, -4, 3-3-1 og 3-3-2».

Offentlig lekeplass «o_FRI8» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BD 1-1, -2, 1-3, 2-1, 2-1-2 og 2-4».

Offentlig lekeplass «o_FRI9» skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til den første boenhet innenfor boligbebyggelse «BD2-2, 3-1 og -2».

8.2 Tekniske planer

Tekniske planer skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

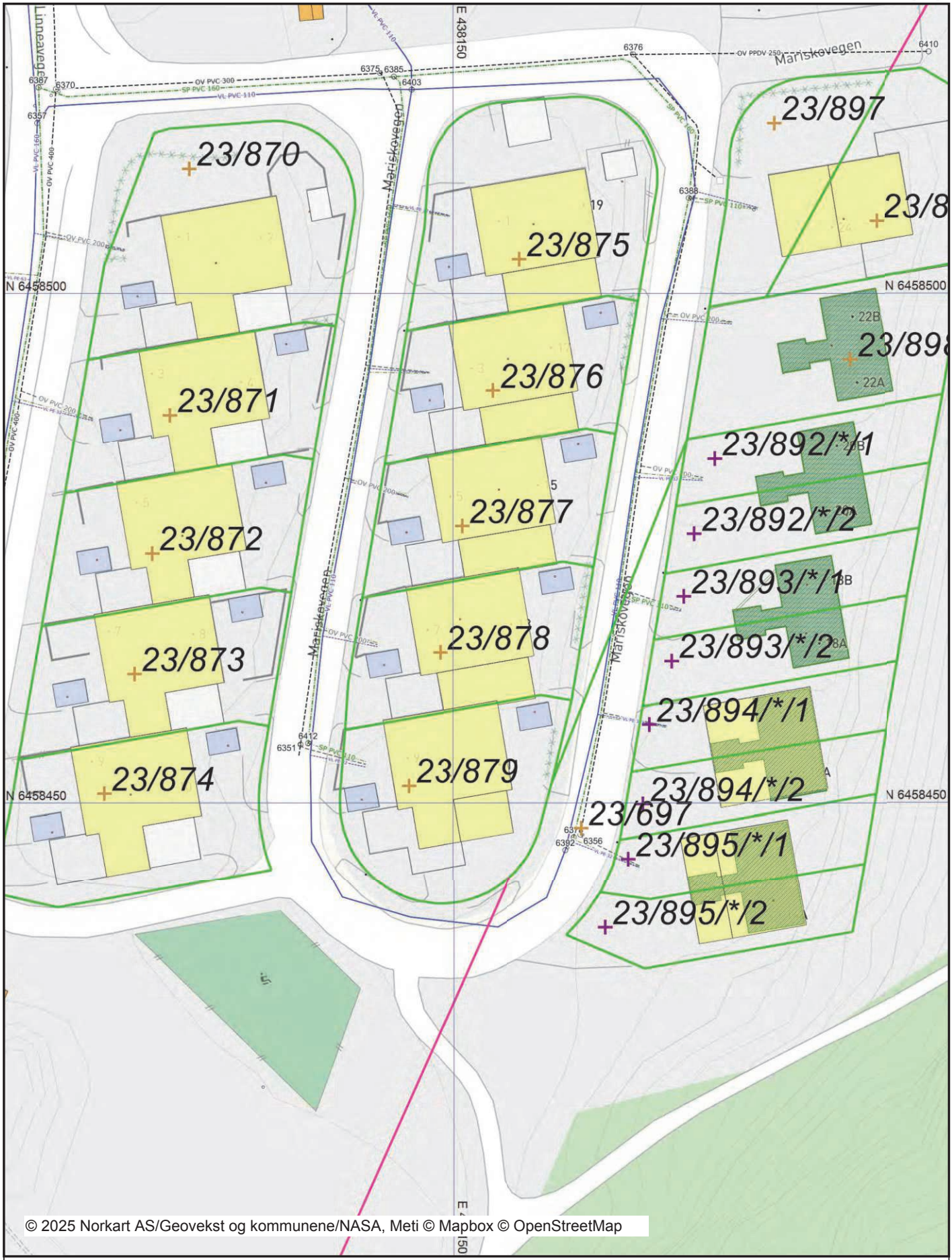
8.3 Sikring av skrenter

Farlige skrenter og stup innenfor planområdet skal sikres med sikringsgjerder. I forbindelse med opparbeidelse med kommunaltekniske anlegg skal planområdet vurderes av ingeniør-geolog. Nødvendige sikringstiltak skal være utført innen nye veger åpnes for offentlig ferdsel.

ViaNova Kristiansand 30.11.2015
EFL/KK

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.08.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.08.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Rammetill.
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, Midl. brukstill.
- Bygning, Ferdigattest
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

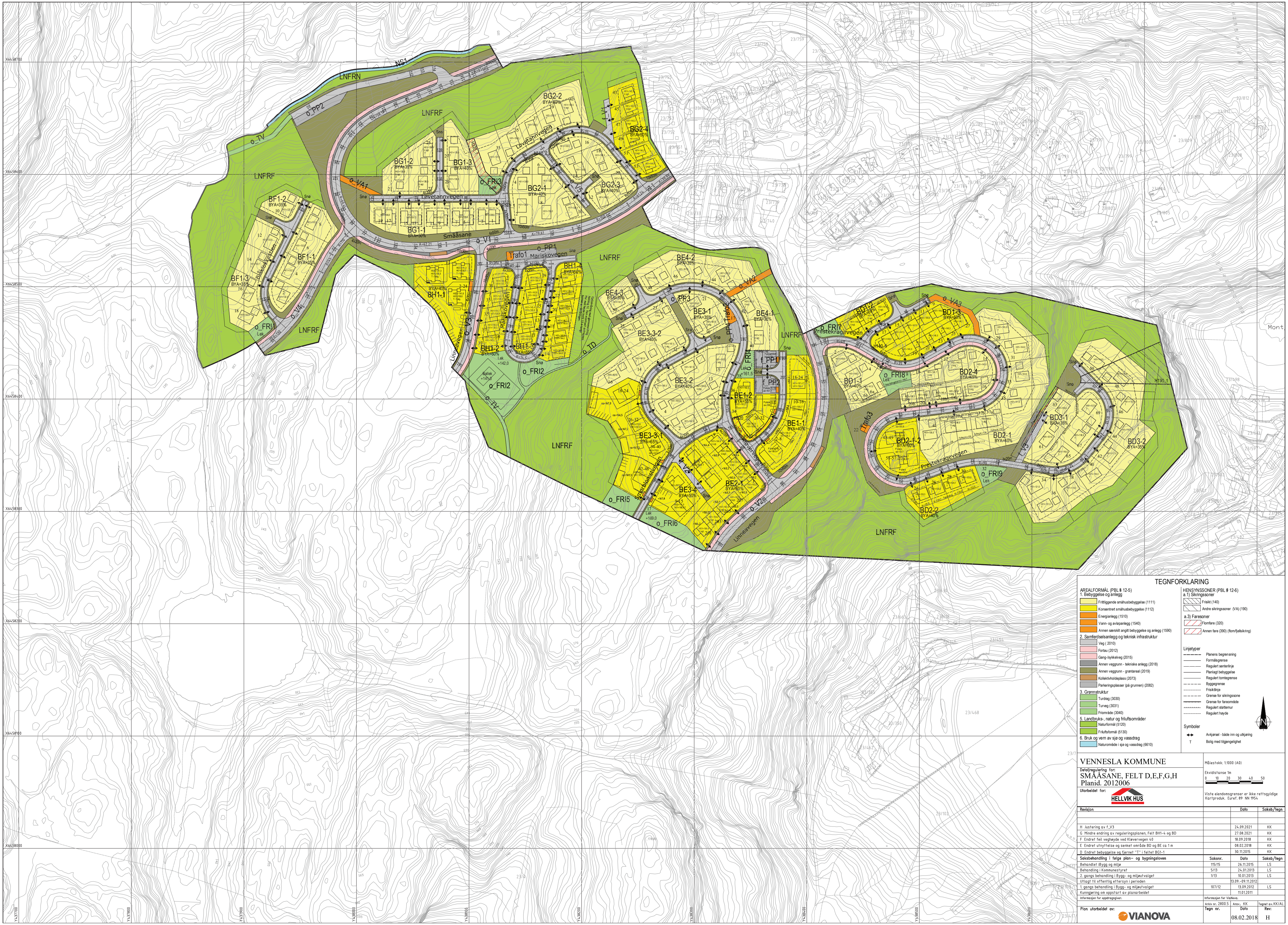
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg


TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
1. Bebyggelse og anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
Energianlegg (1510)
Vann- og avløpsanlegg (1540)
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (2010)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
3. Grønnstruktur
Turdrag (3030)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
5. Landbruks-, natur og friluftsområder
Naturformål (5120)
Friluftsformål (5130)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
HENSYNSSONER (PBL § 12-6)
a.1) Sikringssoner
Frisikt (140)
Andre sikringssoner (VA) (190)
a.3) Faresoner
Flomfare (320)
Annen fare (390) (flom/fjellsikring)
Linjetyper
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Planlagt bebyggelse
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Frisiktlinje
Grense for sikringssone
Grense for fareområde
Regulert støttemur
Regulert høyde
Symboler
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Bolig med tilgjengelighet
VENNESLA KOMMUNE
Detaljregulering for:
SMÅÅSANE, FELT D,E,F,G,H
Planid. 2012006
Utarbeidet for:
HELLVIK HUS
Målestokk: 1:1000 (A0)
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50
Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige
Kartprodukt. Euref. 89 NN 1954
Revisjon
Dato
Saksb/tegn
H Justering av f_V3
24.09.2021
KK
G Mindre endring av reguleringsplanen, Felt BH1-4 og BD
27.08.2021
KK
F Endret feil veghøyde ved Kløvervegen 40
18.09.2018
KK
E Endret utnyttelse og senket område BD og BE ca 1 m
08.02.2018
KK
D Endret bebyggelse og fjernet "T" i feltet BG1-1
30.11.2015
KK
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven
Saksnr.
Dato
Saksb/tegn
Behandlet iBygg og miljø
115/15
26.11.2015
LS
Behandling i Kommunestyret
5/13
24.01.2013
LS
2. gangs behandling i Bygg- og miljøutvalget
1/13
10.01.2013
LS
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden
13.09.-09.11.2012
1. gangs behandling i Bygg- og miljøutvalget
107/12
13.09.2012
LS
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet
11.01.2011
Informasjon for oppdragsgiver:
Informasjon for ViaNova:
Arkiv nr.: 2800.5
Ansv.: KK
Tegnet av: KK/AL
Plan utarbeidet av:
VIANOVA
Tegn nr.
Dato
08.02.2018
Rev:
H
LNFRF
LNFRN
Smååsane
Mariskovegen
Løvetannvegen
Kløvervegen
Linneavegen
Prestekragevegen
Blåklokkestien
Snorblomstvegen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mariskovegen 3, 4706 Vennesla
Gnr. 23, Bnr. 876, Snr. 1, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131260224

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
