PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

NESVEGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nesvegen 1 , 4700 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 6, bnr. 308

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 31.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1007 **Referansenummer:** DM1769

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boliger trenger vedlikehold både innvendig og utvendig, Kjellerleilighet er ikke godkjent.
I hybelen er deler pusset opp i nyere tid. Røropplegget kunne trengt en gjennomgang av rørlegger.
Overflater bærer preg av alder og mindre vedlikehold. En del vinduer byttet ut i nyere tid.
Fukt påvist i rom under terreng.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenne litt ut av funksjon da vann renner over kanten i motsatt ende av nedløp.
Beslag og nedløp er preget av alder og bør holdes øye med.
Forventet levealder mest sannsynlign passert.

Forventet levealder på beslag og nedløp 20-30år.
Bindingsverk med vindtettplate, sløyfer og kledning.
Kledning byttet enkelte vegger. Kledning sprekt opp på vest-veggen.
Grei luftet kledning i bunn. Ingen musestopp. Ingen lufting i topp gavelvegg.
Sperretak med takbord. Ser tørre ut. Åpen konstruksjon med masse lufting fra gesimsene.
innspeksjon tatt fra disanse fra stige i åpning opp til loft. Ingen nærmere innspeksjon tatt grunnet vanskelig adkomst.
Malte trevindu med 2-lags isolerglass fra 2021, 2010 og 2006.
PVC vindu med 2-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer ser greie ut, slitasje må forventes ufra alder. Vilkårlig undersøkte vindu åpner og lukker fint.
Råte i vindu på sørvegg.
Malt Hovedytterdør i tre med glass fra 2014.
Malt balkongdør i tre fra 2021.
Malt ytterdør av tre fra ukjent årstall til kjelleretasjen.

Balkongdør og hovedinngangsdør ser greie ut og går fin utfra alder.
Dør til kjeller ser slitt ut antar den har passert over halvparten av forventet levetid.
Balkong på 13m2 med dør utfra stuen.
Terrassebord av royal imprignert trevirke. Rekkverk kledd med liggende malt trepanel. Beslag på toppen.
Glass oppå rekken på 2 sider.
Beslag i overgang hus til balkong.
Liten trapp ned fra terrasse.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Hoveddel: Entré, kjøkken og bad - fliser, gang, stue sov1 og. 2 - parkett, sov 3 - laminat
Leilighet: Gang og bad - fliser, sov 1 og 2 - laminat, stue/kjøkken - fliser og laminat.

VEGGER:
Hoveddel: sov 3 og kjøkken - tapet, bad - fliser, resterende rom - malte plater.
Leilighet: Gang - tapet, bad - fliser, sov 1 og 2 - trefiberplater, stue/kjøkken - malte plater og trefiberplater.

TAK:
Hoveddel: Malte plater i alle rom.
Leilighet: Malte plater i alle rom.

Bom under og sprekte fliser i entré og på kjøkken. Fliser løse på kjøkken og mangler oppkant flere plasser.
Veggene er hele uten større skader. Hull og div merker er og forvente ut fra alder og bruk.
Tak er også hele. Noe sprekker i himling i plateskjøt.

Romhøyder er målt med bosch avstandslaser:
kjøkken - 236cm, gang- 224cm, bad - 231cm, stue - 226cm, entré - 248cm, sov 1 og 2 - 233cm, sov3 199cm.

Bjelkelag av tre.

Svikt i gulv på toppen av trapp til sov 3.

Høyder på gulv utført med bosch linjelaser. Høyeste tillat avvik er 15mm:
20mm avvik i stue, 19mm avvik sov 1, 16mm avvik sov 2. 20mm avvik sov 3.
Trefiberplater på veggene, fliser og laminat på gulvene. malte plater i taket.
Det ble målt fukt i vegg mot øst ikke vegg mot nord.
Malt 90 grader tretrapp. rekkverkshøyde på ca 88cm.
Trapp fra byggeår.
Heltre 4-speils furudører, formpresset 4-speils dører.
Merker må påregnes grunnet alder.
Dør mellom entré og gang og til badet har fuktskader i bunnen.
Det er også registrert et sparklet hull på dør til badet.
Nyere dørblad montert i gamle karmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Overflatene ser hele og greie ut. Flislagt inn mot vinduet.
Spotter i taket.
15mm fall fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Gulvet ser helt ut uten større skader.
Slett innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri i krom.
Speile over innredning.
Vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredningen ser fin ut, uten større skader. Slitasje må påregnes grunnet alder.
Elektrisk styrt vifte over dusjkabinettet.
Ikke tatt hulltaking da tilstøtende vegger til dusjsonen er

Beskrivelse av eiendommen

yttervegger.

Bad/vaskerom
Fliser som er malt. Malte plater i tak.
Merker og slitasje må påregnes grunnet alder.
Slett hvit innredning med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri i krom. Speile på vegg over servant.
Opplegg til vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Elektrisk styrt vifte bak dusjkabinettet.
Ingen forhøyet fuktprosent målt.

KJØKKEN Gå til side

Glatte lyse fronter, mørkegrå benkeplate i laminat og nedsenket vask i stål med 1-greps blandebatteri i krom.
Integrert oppvask, stekeovn, platetopp og ventilator. Frittstående kjøleskap.
Kjøkken ser helt og pent ut med mindre slitasje som må forventes utfra alder.
Ventilator med kullfilter
Innredning med slette fronter og laminat benkeplater. Dobbelkum av stål med 1-greps blandbatteri i krom. Kjøkkenøy mot veggen mot stua. Mangle et par fronter på høyskap. Bærer preg av litt utskiftninger. Kun platetopp og ventilator av hvitevarer. Slitasje må påregnes grunnet alder.

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert et koblingspunkt av rør i rør i kjeller over varmvannsbereder.
Bør nok overses av en rørlegger.
Stoppekran rett over berederen.
Avløpsrør av pvc. kun synlig under vask på kjøkken og på bad.
Resten ligge skult i konstruksjon så begrenset med innspeksjon.
Ingen sjenerende lukt på befaringsdagen.
Natulig avtrekk i huset. Ventiler i alle rom.

Høiax bereder på 200l. ukjent årstall, antar den er passert over halvparten av forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20år.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.
Røykvarslere i taket i forbindelse med soverom.
Brannslukkingsapparat på toppen av trappa hovedhus.
Rømningsvei ut vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ser ut som det har blir gjort noe tiltak rundt deler av huset men ikke hele.
Det ser ut til at massen som ligger inntil huset er veldig drenerende.
Støpt grunnmur der deler er kledd med skifer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

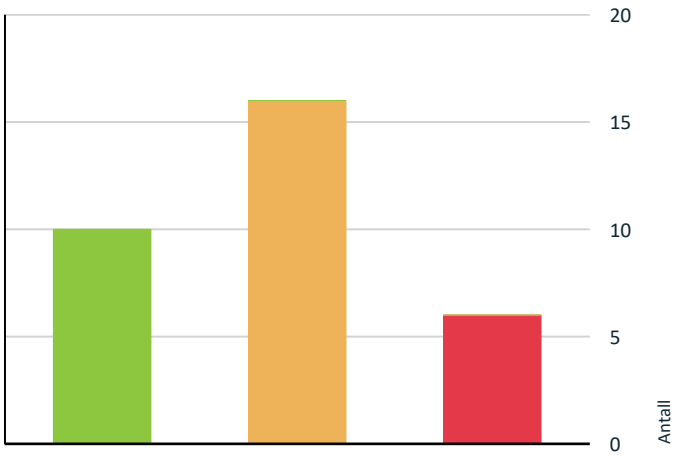
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Rom i huset er vurdert etter dagens bruk i tilstandsrapporten da tegninger ikke er fremlagt.
Hybelen i kjeller er ikke godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

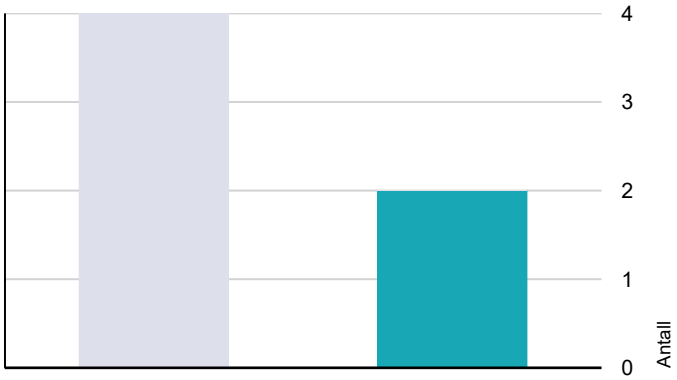
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Kjellerleilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne litt ut av funksjon da vann renner over kanten i motsatt ende av nedløp.
Beslag og nedløp er preget av alder og bør holdes øye med. Forventet levealder mest sannsynlign passert.

Det kommer litt vann inn i bod.

Forventet levealder på beslag og nedløp 20-30år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



Vann renner over kanten



Lekkasje i garasjen

TG 3 Veggkonstruksjon

Bindingsverk med vindtettplate, sløyfer og kledning.
Kledning byttet enkelte vegger. Kledning sprekt opp på vest-veggen.
Grei luftet kledning i bunn. Ingen musestopp. Ingen lufting i topp gavelvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert starten på råte i kledning

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

kledning med råte må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med takbord. Ser tørre ut. Åpen konstruksjon med masse lufting fra gesimsene.
innspeksjon tatt fra disanse fra stige i åpning opp til loft. Ingen nærmere innspeksjon tatt grunnet vanskelig adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist litt råte i takbord nede ved gesims, antagelig fra gammel lekkasje da det ikke måler forhøyet fuktprosent på befaringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:



TG 3 Vinduer

Malte trevindu med 2-lags isolerglass fra 2021, 2010 og 2006.
PVC vindu med 2-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer ser greie ut, slitasje må forventes ufra alder. Vilkårlig undersøkte vindu åpner og lukker fint.
Råte i vindu på sørvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt Hovedytterdør i tre med glass fra 2014.
Malt balkongdør i tre fra 2021.
Malt ytterdør av tre fra ukjent årstall til kjelleretasjen.

Balkongdør og hovedinngangsdør ser greie ut og går fin utfra alder.
Dør til kjeller ser slitt ut antar den har passert over halvparten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindtett plate stikker ut mellom dørkarm og belisting på kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak slik at ikke vann kan trenge inn.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 13m2 med dør utfra stuen.
Terrassebord av royal imprignert trevirke. Rekkverk kledd med liggende malt trepanel. Beslag på toppen.
Glass oppå rekken på 2 sider.
Beslag i overgang hus til balkong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Siste del av rekkverker som ikke har glass på toppen måler 89cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre krav på tiden rekkverk ble montert.

TG 1 Utvendige trapper

Liten trapp ned fra terrasse.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

GULV:
Hoveddel: Entré, kjøkken og bad - fliser, gang, stue sov1 og. 2 - parkett, sov 3 - laminat
Leilighet: Gang og bad - fliser, sov 1 og 2 - laminat, stue/kjøkken - fliser og laminat.

VEGGER:
Hoveddel: sov 3 og kjøkken - tapet, bad - fliser, resterende rom - malte plater.
Leilighet: Gang - tapet, bad - fliser, sov 1 og 2 - trefiberplater, stue/kjøkken - malte plater og trefiberplater.

TAK:
Hoveddel: Malte plater i alle rom.
Leilighet: Malte plater i alle rom.

Bom under og sprekte fliser i entré og på kjøkken. Fliser løse på kjøkken og mangler oppkant flere plasser.
Veggene er hele uten større skader. Hull og div merker er og forvente ut fra alder og bruk.
Tak er også hele. Noe sprekker i himling i plateskjøt.

Romhøyder er målt med bosch avstandslaser:
kjøkken - 236cm, gang- 224cm, bad - 231cm, stue - 226cm, entré - 248cm, sov 1 og 2 - 233cm, sov3 199cm.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulvet i gangen har fugene løsnet så åpne gliper ned.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet fugerer uten tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre.

Svikt i gulv på toppen av trapp til sov 3.

Høyder på gulv utført med bosch linjelaser. Høyeste tillat avvik er 15mm:
20mm avvik i stue, 19mm avvik sov 1, 16mm avvik sov 2. 20mm avvik sov 3.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Svikt i gulv på toppen av trapp til soverom 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Plukke opp gulv og undersøke nærmere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Trefiberplater på veggene, fliser og laminat på gulvene. malte plater i taket.
Det ble målt fukt i vegg mot øst ikke vegg mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ventil i yttervegg for bedre utlufting. Evt ny drenering om ikke det er tilstrekkelig med ventil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



nord-veggen



øst-veggen

TG 2 Innvendige trapper

Malt 90 grader tretrapp. rekkverkshøyde på ca 88cm.
Trapp fra byggeår.

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

Andre regler på monteringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Heltre 4-speils furudører, formpresset 4-speils dører.
Merker må påregnes grunnet alder.
Dør mellom entré og gang og til badet har fuktskader i bunnen.
Det er også registrert et sparklet hull på dør til badet.
Nyere dørblad montert i gamle karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er avvik:

Dør som henger i karmen.
Funktskader på 2 dørbland.
Sparklet hull i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Tiltak:



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflatene ser hele og greie ut. Flislagt inn mot vinduet.
Spotter i taket.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

15mm fall fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Gulvet ser helt ut uten større skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

15mm fall fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Slett innredning med nedfelt servant, 1-greps blandebatteri i krom.
Speile over innredning.
Vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredningen ser fin ut, uten større skader. Slitasje må påregnes grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte over dusjkabinettet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke tatt hulltaking da tilstøtende vegger til dusjsonen er yttervegger.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser som er malt. Malte plater i tak.
Merker og slitasje må påregnes grunnet alder.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett hvit innredning med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri i krom.
Speile på vegg over servant.
Opplegg til vaskemaskin, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte bak dusjkabinettet.

KJELLERLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen forhøyet fuktprosent målt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminat benkeplater. Dobbelkum av stål med 1-greps blandbatteri i krom. Kjøkkenøy mot veggen mot stua. Mangle et par fronter på høyskap. Bærer preg av litt utskiftninger. Kun platetopp og ventilator av hvitevarer. Slitasje må påregnes grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er avvik:

Fliser er sprekt og løse.
Mangler front på høyskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kun estetisk.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

KJELLERLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatte lyse fronter, mørkegrå benkeplate i laminat og nedsenket vask i stål med 1-greps blandebatteri i krom.
Integrert oppvask, stekeovn, platetopp og ventilator. Frittstående kjøleskap.
Kjøkken ser helt og pent ut med mindre slitasje som må forventes utfra alder.

KJELLERLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er montert et koblingspunkt av rør i rør i kjeller over varmvannsbereder.
Bør nok overses av en rørlegger.
Stoppekran rett over berederen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:

Det mangler fordelerskap til vannrørene. Evt lekkasje vil vanne renne ned på gulv men ikke nødvendigvis direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Vannledninger og stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av pvc. kun synlig under vask på kjøkken og på bad.
Resten ligge skult i konstruksjon så begrenset med innspeksjon.
Ingen sjenerende lukt på befaringsdagen.

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.

TG 1 Ventilasjon

Natulig avtrekk i huset. Ventiler i alle rom.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Høiax bereder på 200l. ukjent årstall, antar den er passert over halvparten av forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 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.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

6. 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 er ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.





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.

Røykvarslere i taket i forbindelse med soverom.
Brannslukkingsapparat på toppen av trappa hovedhus.
Rømningsvei ut vinduer.

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?
   Ukjent

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ser ut som det har blir gjort noe tiltak rundt deler av huset men ikke hele.
Det ser ut til at massen som ligger inntil huset er veldig drenerende.

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.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur der deler er kledd med skifer.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kan også være sprekk i pussen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør undersøkes bedre.



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

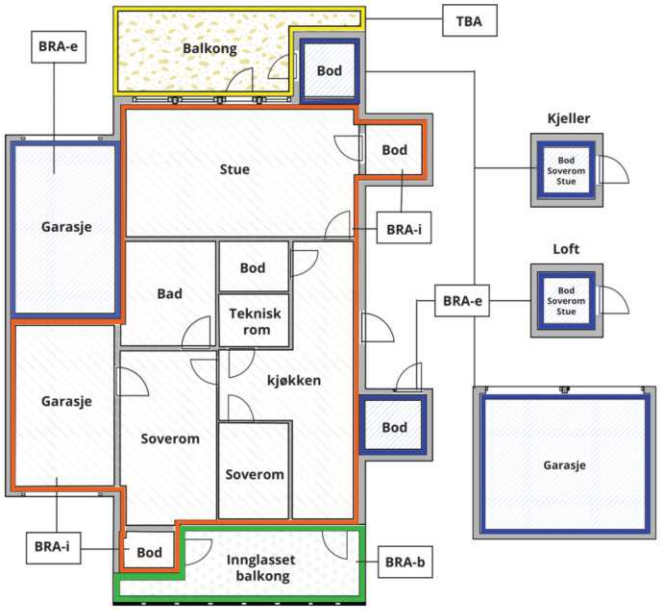
Hva er måleverdig areal?

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

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)
1 Etasje	62	18		80	13		80
2 Etasje	50			50		10	60
Kjellerleilighet	49			49			49
SUM	**161**	**18**			**13**	**10**	**189**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken, Gang, Entré, Bad/vaskerom, Stue	Bod	
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjellerleilighet	Soverom, Kontor, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rom i huset er vurdert etter dagens bruk i tilstandsrapporten da tegninger ikke er fremlagt.
Hybelen i kjeller er ikke godkjent.

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	172	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	6	308		0	454.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nesvegen 1

Hjemmelshaver
Fidjeland Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger som første hus når du kommer over gangfeltet fra Vennesla sentrum. Kun en kort spasertur unna det nye senteret i sentrum. Kort vei til skole også.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat tomt. Asfaltert fremsiden med inngangspartiet og grus/pukk rundt resten av huset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	26.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250246

Selger 1 navn
Ørjan Fidjeland

Gateadresse
Nesvegen 1

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90236506

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: 131250246

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

Svar: Nei

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: Det kom noe vann inn i kjeller ved at kommunen koblet om vannet i krysset ved utsiden av huset. Det ble etter det skiftet vegger og gulv rundtom i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var noen takstein som hadde glidd ned litt. Da kom det inn noe fukt. Men har vært greit etter at det ble repparert.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Skiftet veggplater og gulv i kjeller selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har byttet veranda dekke selv. Rekkverk og glassrekke ble montert av et firma statens vegvesen ordnet pga støydemping når de lagde ny rundkjøring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er nok bruksendret. Dette er gjort av forrige eier.

Document reference: 131250246

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 131250246

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250246

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

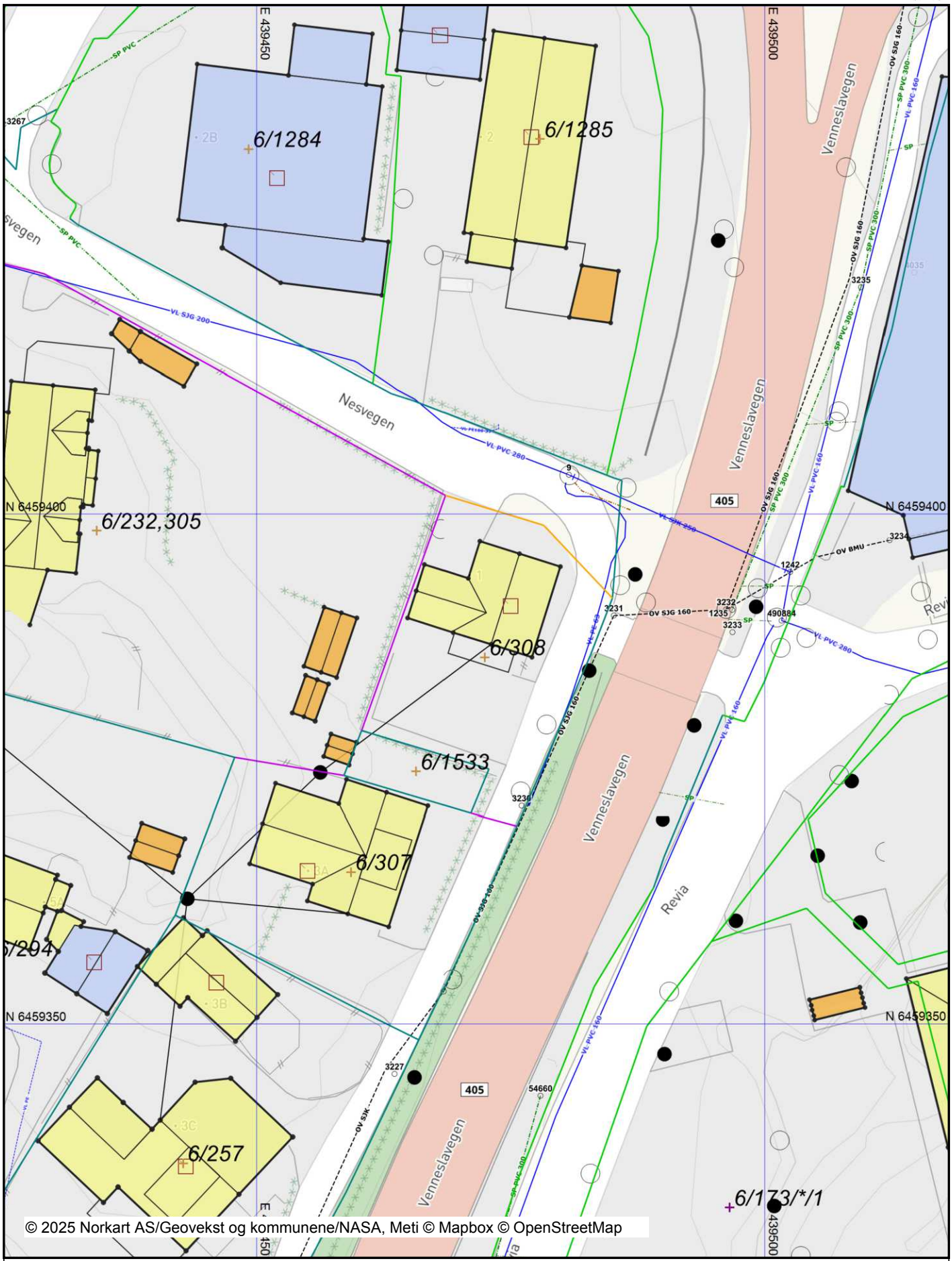
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Fidjeland	6c06ac86d2924d372928b81592fb2067b09002fe	02.06.2025 16:32:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250246

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

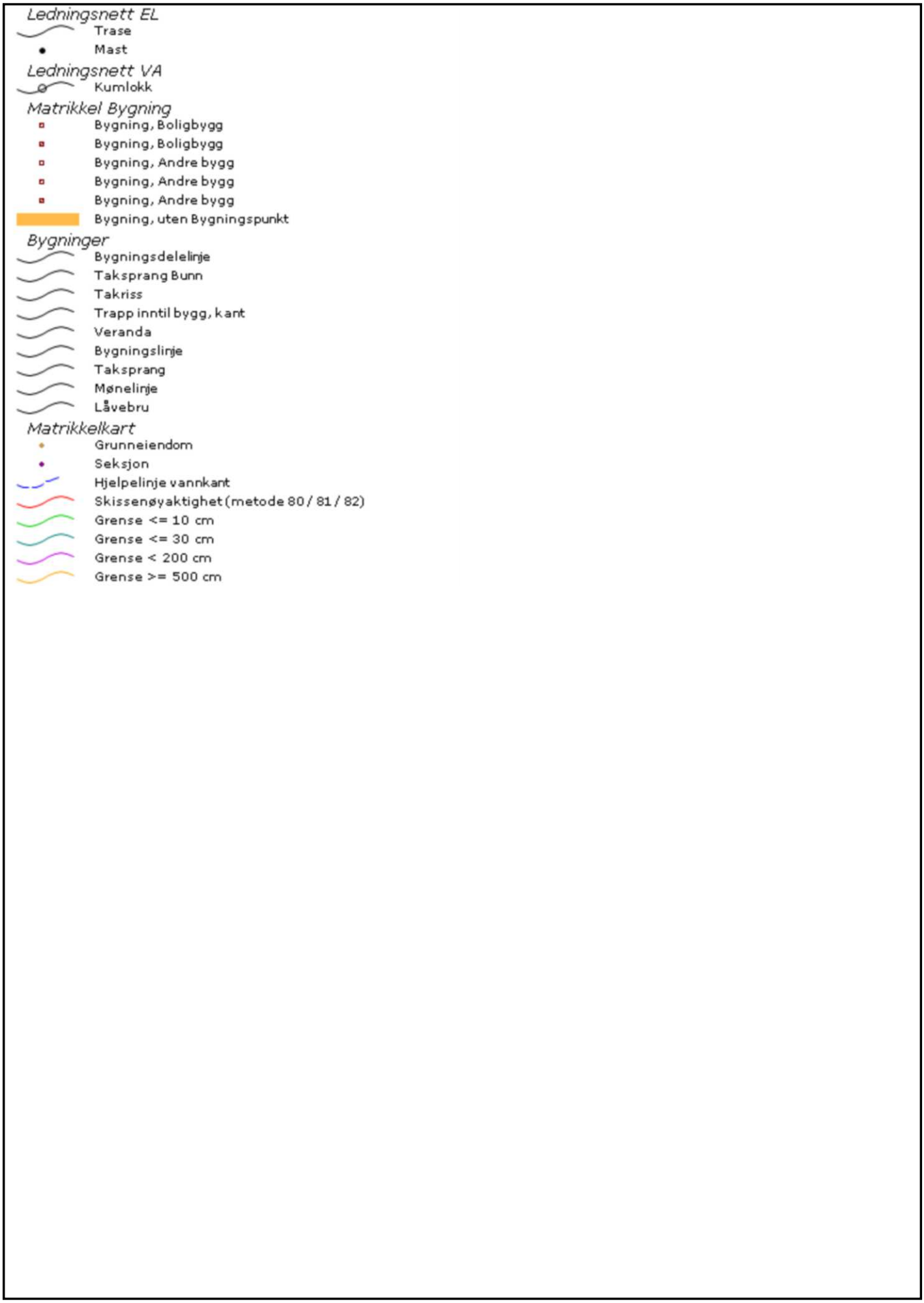
Dato: 15.05.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 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
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Leikeplass

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

- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-fort
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplan-Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Brann/eksplosjonsfare
- Sikringssone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert somerlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Strandlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Påkrevd fellesavk
- Påbudt utnytting
- Traktorveg/Sti
- Sti

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde

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 1:2000

0 20 40 60 80 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Sentrum nord-endret ved Strandsti

Vennesla kommune

Nasjonal arealplan-ID **2016004**

Plantype: **Områderegulering**

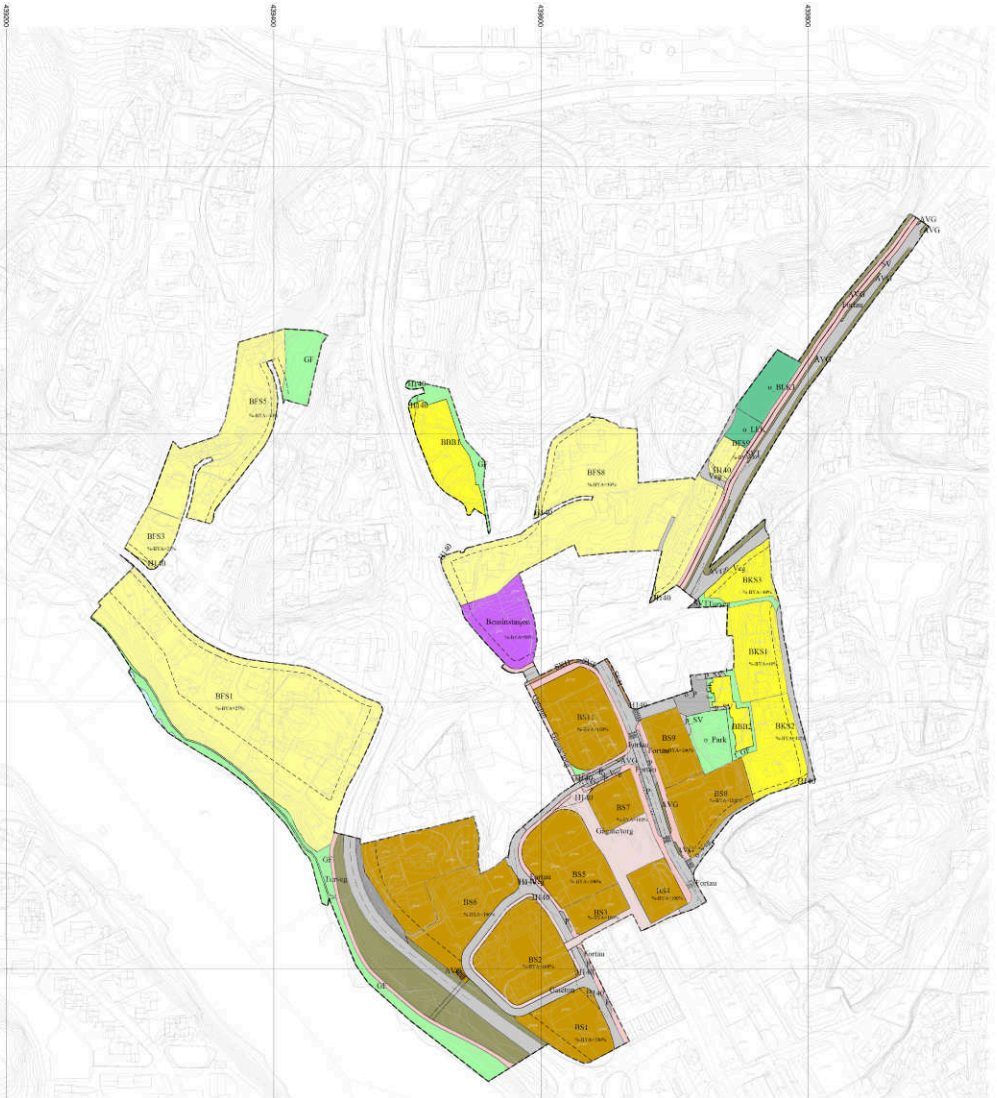
Forslagsstiller: **Vennesla kommune**

Saksnummer: **24/00470**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:	23.4.2024				
Dato for siste revisjon av plankart:	18.1.2024	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.

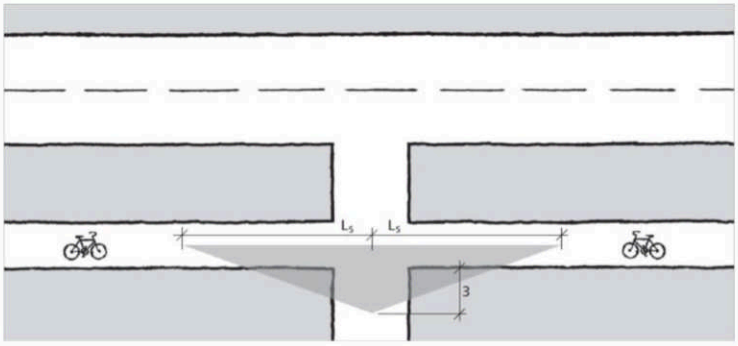
Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra fortau. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

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.

Nesvegen 1

Nabolaget Venneslamoen - vurdert av 165 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 108 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Vennesla videregående skole 624 elever	12 min 1 km
Kristen VGS Vennesla	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vennesla sentrum nord Linje 30, N30, 31, 34, 173	2 min 0.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	5 min 2.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Klokkerstua barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Søndagsbakken Solkollen barnehage ... 20 barn	11 min 0.9 km
Bjønnåsen Solkollen barnehage (1-5... 28 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vennesla	3 min
Meny Vennesla	3 min

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	23 min
Vitusapotek Vennesla	5 min
Vennesla Vinmonopol	4 min

SPORT

Auravegen balløkke	5 min
Abusdalen ballplass	6 min
Treningssenteret	12 min
Trimeriet Vennesla	6 min

«Bor i sentrum men føles som en bor på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

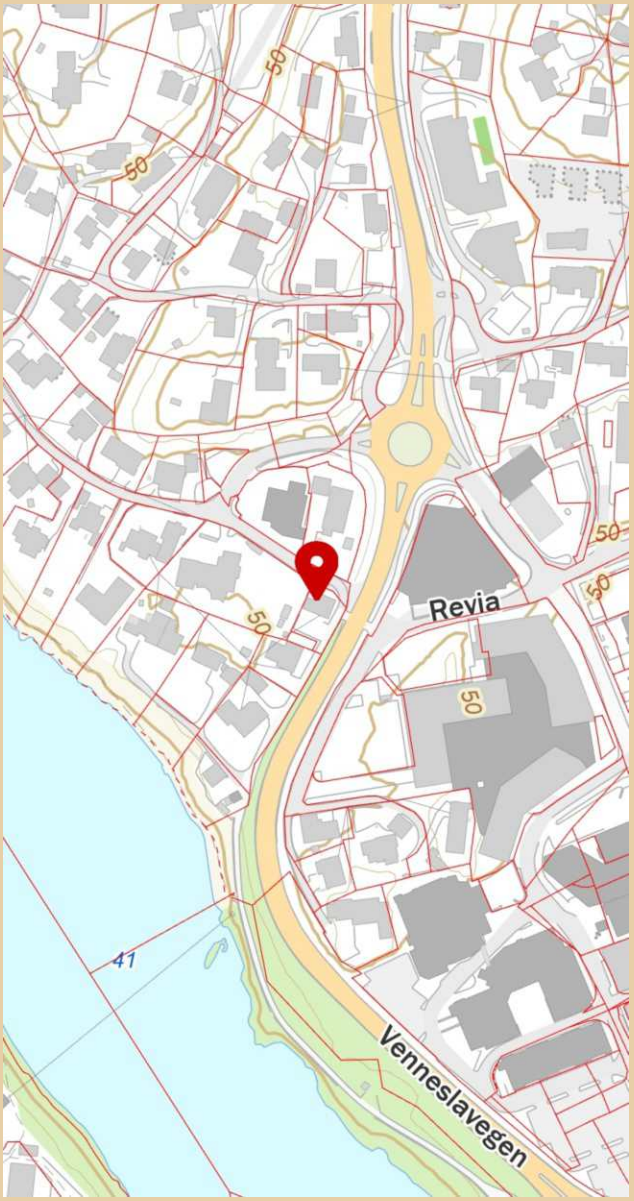
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Nesvegen 1, 4700 Vennesla
Gnr. 6, Bnr. 308, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131250246

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.
