



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KONVALLVEGEN 102

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Tilstandsrapport



Enebolig



Konvallvegen 102 , 4706 VENNESLA



VENNESLA kommune



gnr. 23, bnr. 779

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 22159-1193

Referansenummer: FI1149

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlige oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv

anders@lindekleiv.no

993 73 223



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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel på Smååsane i Vennesla oppført i år 2014. Boligen går over to etasjer. Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i grei teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveisepapp fra byggeåret, taket er besikket fra takfot i stige.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har liggende trekledning og fasadeplater.

Boligen har malte trevinduer med isolerglass.

Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre.

Utvendig trapper av tre og rekkverk av tre, trinn av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene er av malte plater.

Innvendige tak er av malte plater og panel.

Basert på byggeår skal boligen være utført med radonsperre.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører av malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Første etasje

Badet er fra byggeår.

Det er baderomsplater på veggene og malt panel i tak.

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom Hybel

Bad/vaskerom er fra byggeår.

Det er baderomsplater på veggene og malt panel i tak.

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom har balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.

Det er baderomsplater på veggene og malte panelbord i tak.

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i andre etasje har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom i andre etasje.

Det er fliser på gulv, baderomsplater på vegg og malte panelbord i tak.

Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil og veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på vaskerom i bolig og hybel.

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret.

Balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter i boligen og ca 120 liter i hybel.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Hybel har sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har grunnmur av støpte ringmurselementer.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen ligger på en flat tomt.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeår 2014.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

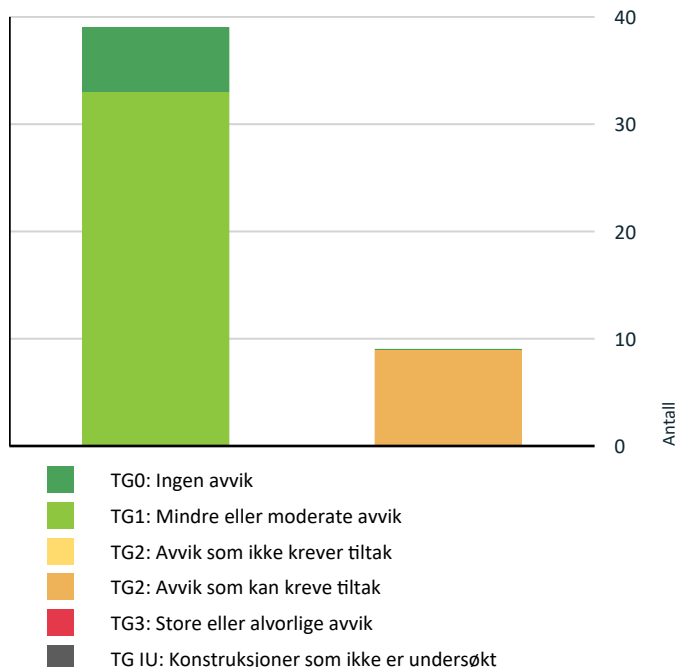
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke samsvar mellom motatte tegninger og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.08.25 Klokka 09.00

Det var sol/skyer og 14 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

nedløp i ved gårdstun er tilkoblet nedgravd rør men nedløp ved verranda er ikke tilkoblet nedgravd rør.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skade på dørblad verandadør i første etasje samt boddør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Lekkasje rundt kobling/ventil



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Våtrom > 2.Etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mangler oppkant av membran ved dør.



Våtrom > 2.Etasje hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe synlig vann under vaskemaskin.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar
Ferdigattest datert: 26.10.2014

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveisepapp fra byggeåret, taket er besiktiget fra takfot i stige. Tekking med sveisepapp er en vanlig løsning på flate og svakt skrånende tak, og gir normalt god tetthet når den er korrekt utført. På befaringdagen ble det ikke registrert synlige skader eller avvik. Tekkingens forventede levetid er normalt 20–30 år under forutsetning av jevnlig ettersyn og vedlikehold.

Det anbefales jevnlig kontroll av tekking, særlig ved gjennomføringer, oppkanter og overganger, for å sikre fortsatt tett funksjon og forlenge levetiden. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

nedløp i ved gårdstun er tilkoblet nedgravd rør men nedløp ved veranda er ikke tilkoblet nedgravd rør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra taknedløp bør ledes bort minst en meter fra ringmur. Avviket kan over tid grave ut masser, samt påføre konstruksjoner fuktpåkjenning.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har liggende trekledning og fasadeplater.

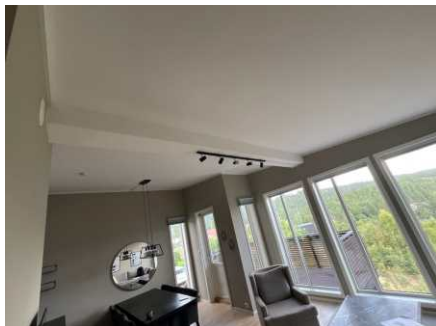


Musesikring i bakkant av kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å inspisere oppbygning, ventilasjon eller skjulte deler. Kun innvendige flater er synlige i andre etasje, og det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen. Boligen er oppført i 2014, og alder tilsier at konstruksjonen er innenfor normal forventet levetid uten kjente risikoforhold.



TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Enkelte vinduer ble funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Det er ikke registrert konkrete avvik utover normal alders- og bruksslitasje. Det må likevel påregnes vanlig vedlikehold som skraping og maling av karmen, samt justering og smøring av hengsler og beslag i tiden fremover.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på dørblad verandadør i første etasje samt boddør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Veranda i andre etasje fremstår med normal bruksslitasje og uten registrerte skader på befaringsdagen.

Veranda i første etasje har registrerte skjevheter, og det anbefales lokal utbedring/oppretting samt tilsyn av fundamentene for å sikre stabilitet og videre trygg bruk.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre og rekkverk av tre, trinn av metall.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene er av malte plater.

Innvendige tak er av malte plater og panel.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at

dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn består av støpt plate på mark. Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for visuell inspeksjon og målinger i enkelte områder. Det presiseres at det kan forekomme avvik i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner, som bak fastmontert eller tung innredning. Det er i henhold til NS 3600 utført visuell kontroll og stikkprøvebaserte målinger der det har vært tilgjengelig for undersøkelse.

Litt knirk og bevegelser ble registrert ved belastning enkelte steder.

men ingen avvik i høyder ved stikkmessige målinger.

Enkelte mindre avvik er registrert 8-10mm mm gjennom hele rommet målt i stue/kjøkken i andre etasje.

TG 0 Radon

Basert på byggeår skal boligen være utført med radonsperre.

Bygninger bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med

radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe eller vedovn på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører av malte speildører. Enkelte dører funksjonstestet på befaringsdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Ferdigattest er fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll av våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og malt panel i tak.

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Vegghengt toalett er montert uten synlig løsning for drenering eller varsling av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Krav til slik løsning kom først med byggtteknisk forskrift (TEK17) fra 1. juli 2017, og eldre installasjoner har derfor ofte ikke dette. Det innebærer en risiko for skjulte lekkasjer som over tid kan gi fuktskader i vegg og gulvkonstruksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av oppgradering med lekkasjesikring.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Hulltaking utført på tilstøtende vegg i soverom bak dusjkabinett , med fuktverdi på under 6% inne i konstruksjonen.

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



2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Ferdigattest er fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll av våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og malt panel i tak.

2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.

Gulvet har en flat utførelse med lokalt nedsenk under dusjkabinett ,det er målt ca 20mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mangler oppkant av membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe synlig vann under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble registrert noe synlig vann under vaskemaskinen på befaringsdagen, antatt å stamme fra tilkobling eller avløp. Det anbefales snarlig kontroll og utbedring av tilkoblinger for å redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilluftspalte under dør er målt til ca. 0,5 cm, som er mindre enn anbefalt åpningshøyde på 10–20 mm. Det kan medføre redusert luftgjennomstrømning og økt risiko for fuktbelastning. Det anbefales å øke åpningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.



2.ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført på tilstøtende vegg i soverom bak vaskemaskin, med fuktverdi på under 6% inne i konstruksjonen.

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



2.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Ferdigattest er fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll av våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på veggene og malte panelbord i tak.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall ,det er målt ca 25mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

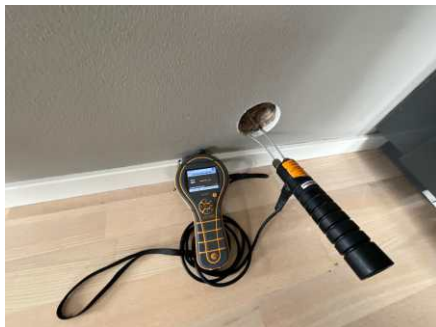
Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtende vegg i kjøkken bak vannskap , med fuktverdi på under 6% inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

2.ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er registrert enkelte merker og tegn til bruk, men dette vurderes å være innenfor det som må anses som forventet slitasje for alderen. Det er ikke registrert tegn til skader eller funksjonssvikt ved befaringen.



2.ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er registrert enkelte merker og tegn til bruk, men dette vurderes å være innenfor det som må anses som forventet slitasje for alderen. Det er ikke registrert tegn til skader eller funksjonssvikt ved befaringen.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Boligen har toalettrom i andre etasje.

Det er fliser på gulv, baderomsplater på vegg og malte panelbord i tak.

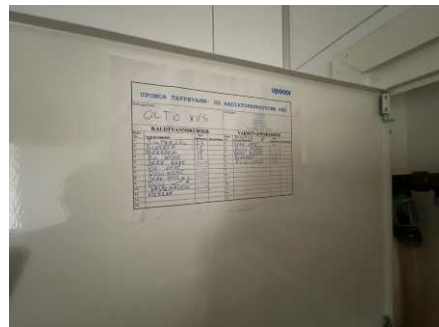
Toalettrommet inneholder innredning med nedfelt servant, speil og veggmontert toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom i bolig og hybel.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom plassert i bod under trapp. Normalt filterbyte og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon hybel

I hybeldelen antas det å være et balansert ventilasjonsaggregat plassert i kjøkkenskap over komfyr. Aggregatet lot seg ikke besiktige på befaringsdagen. Avtrekk på bad og vaskerom fungerer som forventet. Det anbefales jevnlig service og tilsyn for å sikre optimal drift og luftkvalitet.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Lekkasje rundt kobling/ventil

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:

Ved befaring ble det observert mindre lekkasje ved trykkavlastningsventilen på varmtvannsberederen. Dette kan skyldes slitasje, avleiringer eller feil ved ventilens funksjon. Lekkasje må utbedres.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om det ikke er et krav om å utføre tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport



Lekkasje rundt kobling.



TG 1 Varmtvannstank hybel

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Hybel har sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse, tilstandsgrad settes på bakgrunn visuelle observasjoner, informasjon fra eier samt dokumentasjon av anlegg i.f.a samsvarserklæring og kursfortegnelse.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Boligen har brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

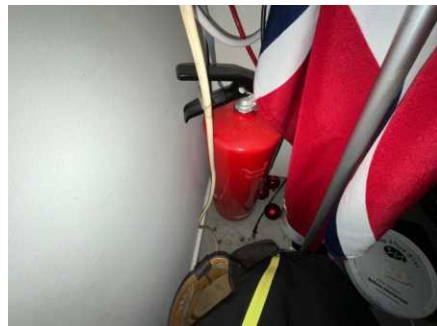
Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av støpte ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte ved fugemasse eller tettelist. Konsekvensen er at maur og insekter kan trenge inn i isopor samt isopor blir eksponert for sollys og kan svekkes/skades.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeår 2014.
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

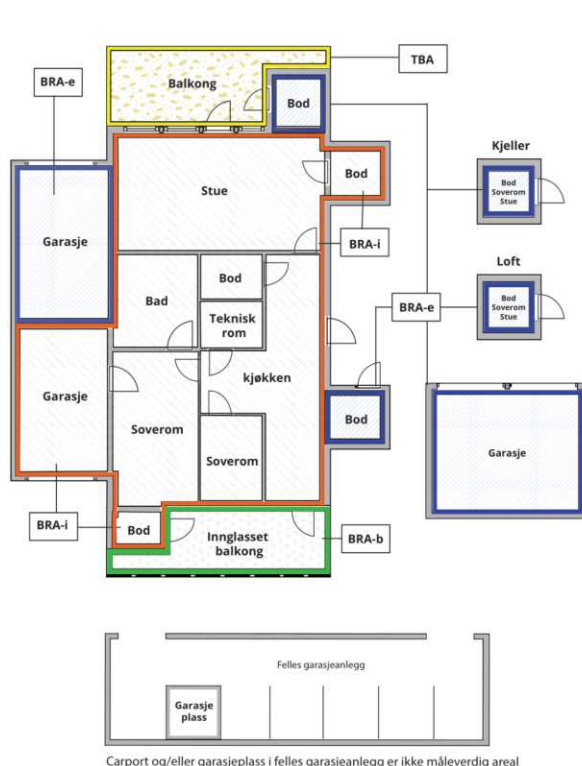
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	52	9		61	70
2.Etasje hybel	27			27	2
2.Etasje	59			59	12
SUM	138	9			84
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad	Utvendig bod, Utvendig Bod 2	
2.Etasje hybel	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		
2.Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Toalettrom, Vaskerom		

Kommentar

1m2 ikke målbart i trapperom i andre etasje.

Under åpent areal (TBA) er det kun målt uteareal med dekke av terrassebord.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er utvendige boder.

Arealet på terrassen er målt, men det kan forekomme mindre avvik som følge av utforming og konstruksjonsmessige forhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom motatte tegninger og dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Anders Lindekleiv	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	779		0	448.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Konvallvegen 102							
Hjemmelshaver Årikstad Even							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	28.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert: 26.10.2014	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FI1149>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kristiansand	
Oppdragsnr.	
131250459	

Selger 1 navn
Even Årikstad

Gateadresse	
Konvallvegen 102	
Poststed	Postnr
VENNESLA	4706

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

El bil lader

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel stue/kjøkken. Sov. Bad

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

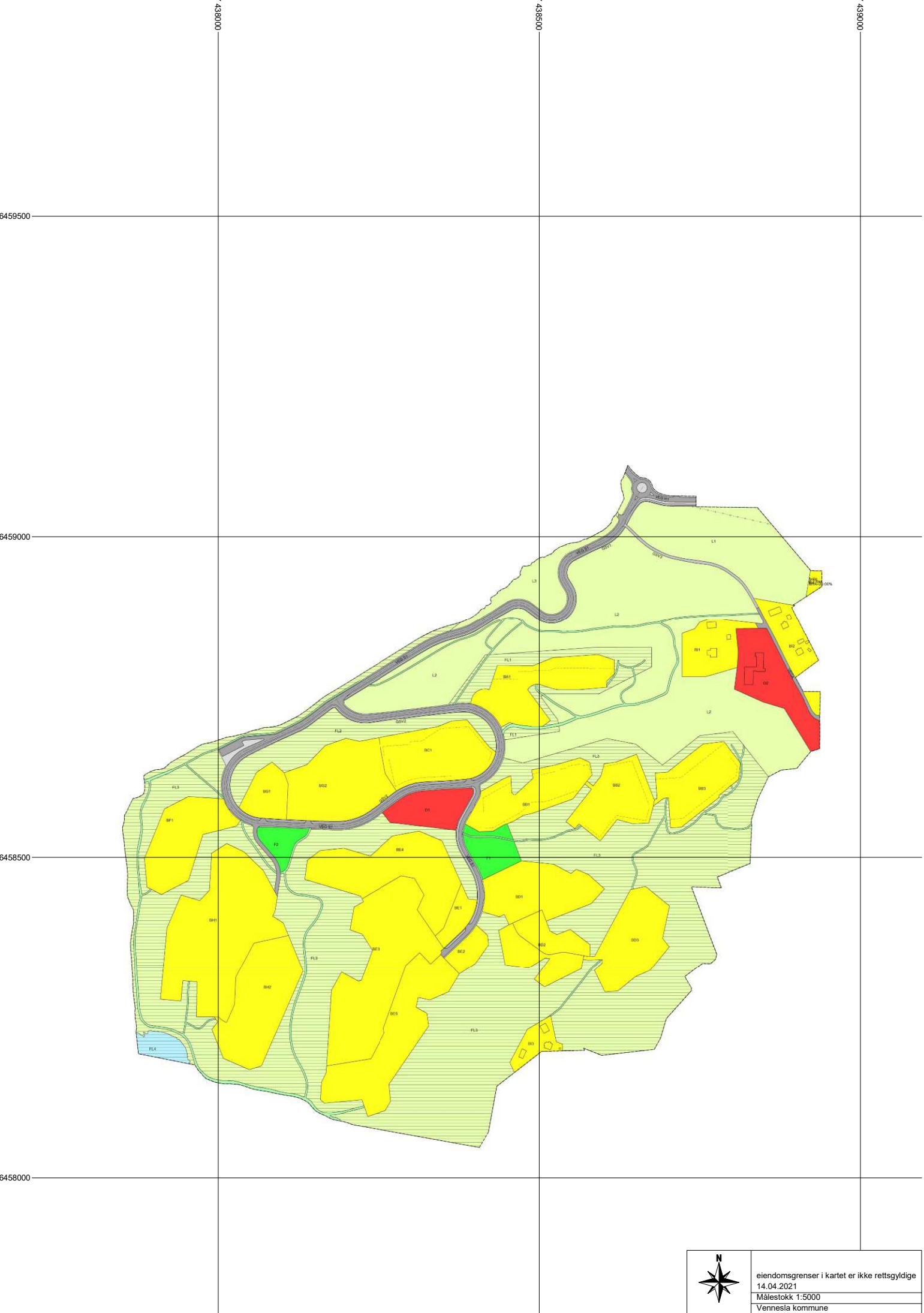
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Årikstd	cebe729e07568407c7fcf74d8392553e3bafba8a	27.08.2025 16:58:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250459

- 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>



REGULERINGSPLAN FOR**SMÅÅSENE**

Vennesla kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.01.06

Siste revisjon: 11.01.07

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	24.05.04	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker:	23.03.06	
Utlagt til offentlig ettersyn:	27.04. – 31.05.06	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker 2. gang:	19.10.06	
Behandlet i Vennesla kommunestyre:	01.11.06	

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.

1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Byggeområder - § 25.1	Boliger med tilhørende anlegg Offentlige bygninger
Landbruksområder - § 25.2	Jord- og skogbruk
Offentlige trafikkområder - § 25.3	Kjørevei Gang-/sykkelvei, fortau Annen veigrunn
Frrområder - § 25.4	Frrområde, lekeplass Tursti
Spesialområder - § 25.6	Friluftsområde Friluftsområde i vann Kommunalteknisk anlegg

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Vennesla kommune.

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

2.3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Vennesla kommune.

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

2.5. Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål.

- 2.6. Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7. Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform, gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.8. Det skal tilstrebes en mest mulig harmonisk og helhetlig utforming av bebyggelsen innenfor det enkelte delfelt med hensyn til fasader, takform og materialbruk.

3. BOLIGOMRÅDER BA - BI

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende eller sammenkjedede boliger eller annen småhusbebyggelse som rekkehus, 4-mannsboliger o. l. Boenhetene skal ha mulighet til alternativ oppvarming.
- 3.2 Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 20 % av tomtearealet for eneboliger, 25 % for kjedehus, 30 % for rekkehus og 40 % for 4-mannsboliger. Det settes følgende krav til uteareal: Eneboliger – 200 kvm, ekstra boenhet – 100 kvm, kjede/rekke/flermannsbolig – 50 kvm pr. boenhet.
- 3.3 Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- 3.4 Det skal avsettes minst 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig og tomannsbolig og 2 biloppstillingsplasser for annen bebyggelse, på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg. Dersom det lages en ekstra boenhet i enebolig, må det avsettes 1 ekstra biloppstillingsplass. Dersom det foretas en seksjonering av en ekstra boligenhet i enebolig, må det avsettes 2 ekstra biloppstillingsplasser.
- 3.5 Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje med maks grunnflate på 50 m² og maks mønehøyde 5,5 m. Dersom det skal tillates boenhet i bygget, følges samme regelverk som kommuneplanen forutsetter.
- 3.6 Bebyggelsen kan plasseres inntil 5 m fra kjørebaneant. Frittliggende garasjer parallelt med veien kan plasseres inntil 2,5 m fra kjørebaneant. Murer langs vei skal ikke plasseres nærmere enn 1 m fra kjørebaneant.
- 3.7 Før utbygging av et område kan finne sted, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering og høyde, lekeplasser og andre friområder eller fellesområder. Bebyggelsesplanen skal stipulere hvilke typer boliger og antall boenheter som skal bygges i de ulike delområdene. Der kommunen anser det nødvendig, skal bebyggelsesplanen inneholde en geologisk vurdering av eventuell rasfare i eller ved området og eventuelt en anbefaling av aktuelle avbøtende tiltak.
- 3.8 For bebyggelsesplanen for boligområde BB3 skal det gjennom utarbeiding av terrengmodell sikres at en unngår uønsket silhuettvirkning.

- 3.9 Minst 60% av boenhetene skal ha universell utforming, og området som helhet skal så langt som mulig utformes etter prinsippet om universell utforming. I bebyggelsesplanens tekstdel skal det beskrives hvordan denne forutsetningen om universell utforming er løst/skal løses og sammen med kart vise hvilke tomter/boenheter som planlegges med universell utforming.

BA1-2

BA1-3

BB1-4

BB1-5

BB2-3

BB2-4

BB2-5

BC1-1

BC1-2

BC1-3

BC1-5

BC1-6

4. LANDBRUKSOMRÅDER L

- 4.1 Områdene skal benyttes til jord- og skogbruk.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1. Innenfor områdene skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier, fortau og parkeringsplasser som angitt på plankartet.
- 5.2. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende arealer, selv om arealene ikke er satt av til trafikkformål på plankartet.
- 5.3. Tiltak i tilknytning til riksveg 454 skal sendes Statens vegvesen for godkjenning før tiltak blir igangsatt.

6. FRIOMRÅDER

- 6.1. Områdene skal benyttes til lekeplasser og turveier som vist på planen. Områdene F1 og F2 skal benyttes til ballplasser og sentrale lekefelt og her skal lekeplasser etter kommunens norm være opparbeidet før innflytting i området.
- 6.2. Det skal opparbeides minimum 20 parkeringsplasser i tilknytning til lysløypa.

7. OMRÅDE FOR TRYKKØKNINGSSTASJON

- 7.1 Området skal benyttes til trykkøkningsstasjon for vannverket med nødvendige bygninger, anlegg og innretninger.

8. FRISIKTSONER I VEIKRYSS

- 8.1 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum. Frisktsonene skal etableres samtidig med gjennomføring av tilhørende veianlegg.

9. FRILUFTSOMRÅDER, FL1 – FL4

- 9.1 I friluftsområdene skal det tas vanlige flerbrukshensyn ved tynning og hogst. Kantsoner mot bebyggelse, myrer, vann og bekker skal spares. Hogstflater og andre inngrep som medfører betydelig endring av landskapet, skal unngås. Det skal tas særlige hensyn inntil de mest eksponerte boligområdene som vender ut mot dalen i øst. I disse områdene skal hogst av skog og rydding av vegetasjon utføres etter godkjennelse av kommunen.
- 9.2 I friluftsområdene kan det opparbeides enkle stier og turveier.

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Lekeplassene innenfor de aktuelle utbyggingsfeltene skal være opparbeid før boligene tas i bruk.
- 10.2 Den planlagte gang-/sykkelveien skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 10.3 Gang-/sykkelvei til sentrum, frem til Bruvegen, skal være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
- 10.4 Regulert rundkjøring i krysset Bruvegen/Drivenesvegen skal være bygd før videre utbygging i boligfeltet når 150 boliger er tatt i bruk.
- 10.5 Eksisterende kryss nord for ny avkjørsel fra Drivenesvegen inn til Smååsene skal stenges når rundkjøringen og samlevei S1 er bygd og eksisterende adkomstvei skal kobles til samlevei S1 som vist på planen.

Arendal	05.01.06	Asplan Viak AS
Revidert	05.10.06 etter offentlig ettersyn	
Revidert	11.01.07 etter behandling i Kommunestyret den 01.11.06.	

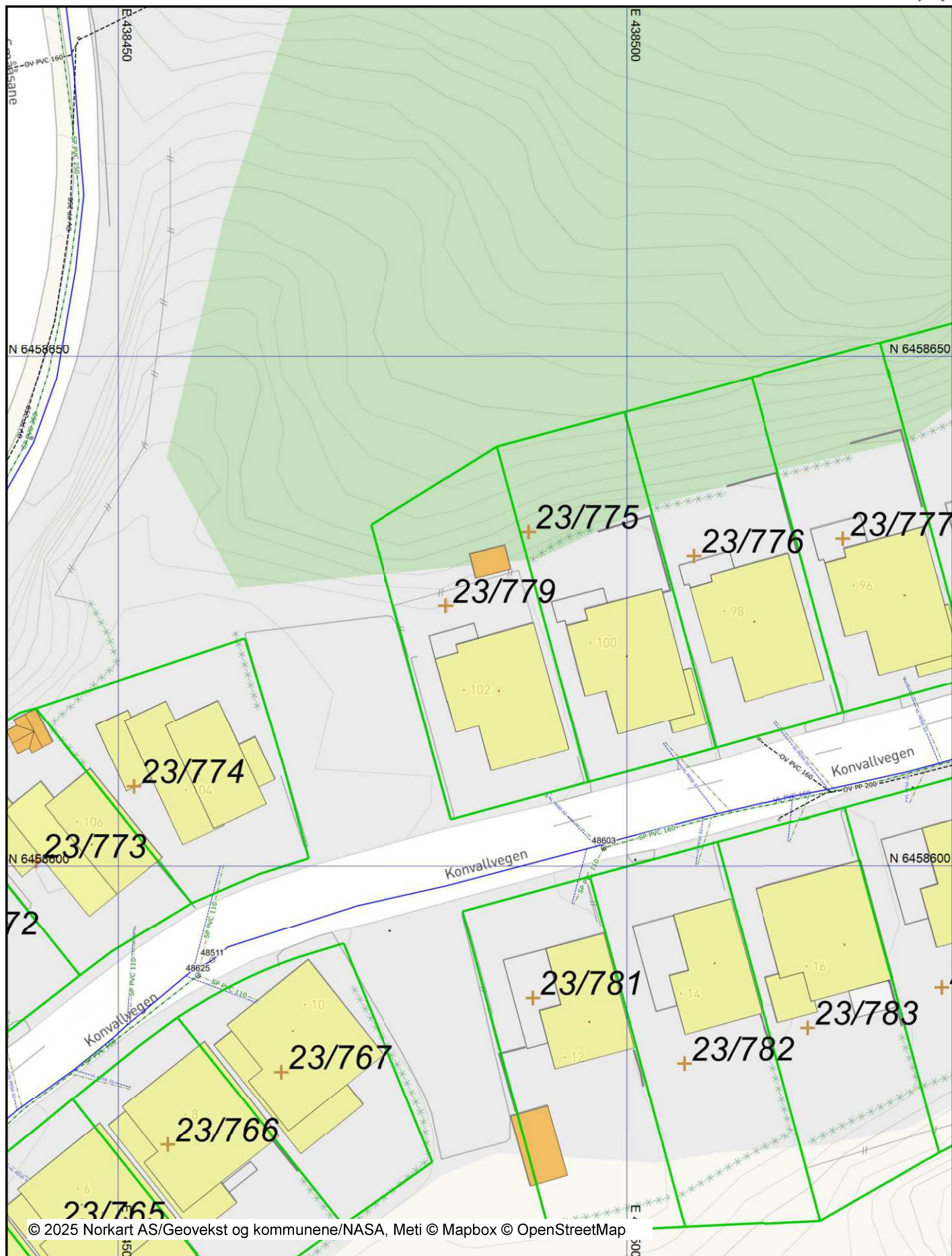


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.08.2025

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

Ledningsnett EL

- Mast

Ledningsnett VA

- Kumlokk

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- ABC Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger

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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- ~ Grense ≤ 10 cm
- ~ Grense ≤ 30 cm
- ~ Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- ABC Godkj. Bygningsending
- ABC Godkj. Nyb./Tilb./Påb.