PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LINDEKLEIVVEGEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

Enebolig
Lindekleivvegen 9 , 4706 VENNESLA
VENNESLA kommune
gnr. 24, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22159-1199 **Referansenummer:** UF3515

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Lindekleiv

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.

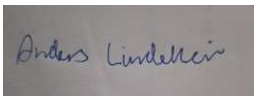
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 ytterliggere 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 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.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Enebolig på Lindekleiv i Vennesla.
Boligen ble oppført i 1956 og er senere tilbygd og modernisert i 2019. Eldre del av boligen har konstruksjons- og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet, og det må forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger i takt med bygningens alder. Samtidig gir tilbygget og renoverte deler fra 2019 et mer tidsriktig preg, med løsninger og standard som i hovedsak fremstår som gode. Boligen fremstår samlet sett som en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler, der kjøper må være forberedt på normal oppfølging og vedlikehold av begge tidsperioder.
En oppsummering av boligens tekniske tilstand fremgår senere i rapporten. For spørsmål knyttet til vurderingene, kan takstmann kontaktes direkte på telefon 993 73 223 eller via e-post: anders@lindekleiv.no. Hele rapporten bør leses i sin helhet, og det anbefales å sette av god tid til visning.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av takbord, papp/ sutak på deler, sløyfer og lekter.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har
liggende overmalt bordkledning.
Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.
Boligen har malte trevinduer med isolerglass og malte trevinduer med koblet glass i kjeller.
Boligen har malt ytterdørog malte balkongdører i tre.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre.
Utvendig trapp av tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene er av malte og tapetserte plater.
Innvendige tak er av malte plater.
Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Gulv mot grunn består av støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
I kjeller er det gulv av betong og synlige murer av betong og stein.
Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murer av betong.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendige dører av malte speildører og finerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet ble renovert i 2019, delvis utført av fagfolk og delvis med egeninnsats.
Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet slakt fall ,det er målt ca 5mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppkant ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i vindu.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad 2
Byggeår for badet er ukjent ingen dokumentasjon på arbeider motatt, men det antas oppført/rehabilitert på midten av 1990-tallet.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er ikke montert sokkellist på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom.
Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1956.
Boligen har grunnmur av betong og stein og støpte ringmurselementer.
Boligen ligger på en skrånende tomt.
Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for
kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

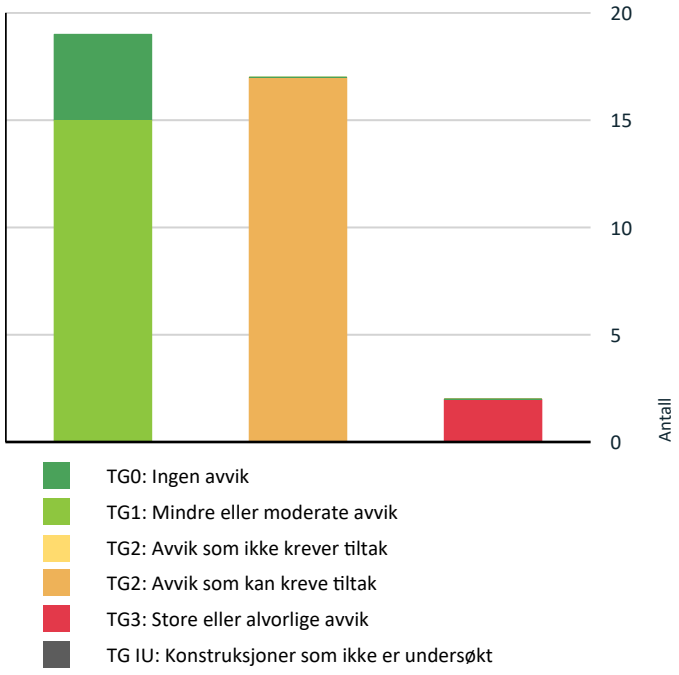
Enebolig

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

I første etasje er garderobe innredet som bad, sportsbod i garasje er ikke etablert.

Sammendrag av boligens tilstand

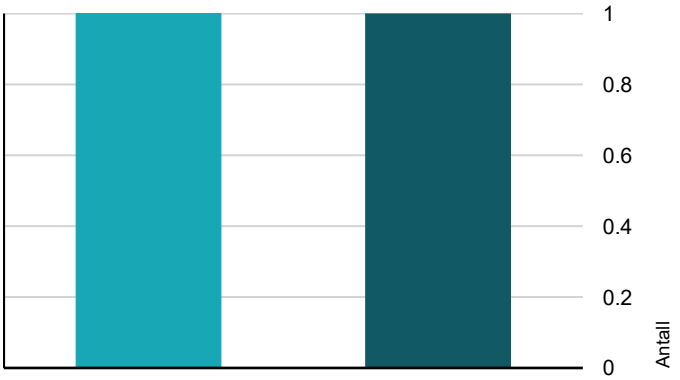
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.09.25 Klokka 09.00
Det var sol/skyer og 12 grader.
Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon ± 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.
Brannteknisk 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er eldre og nær forventet levetid for slike konstruksjoner. Kombinasjonen av mangelfullt fall, ukjent membranløsning og synlige skader gir risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
-Gulvet fremstår flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk, og det ble ikke registrert oppkant på membran ved dør.
-Vegger er delvis kledd med plater og delvis flislagt.
-Det mangler tilluftspalte til rommet, noe som gir redusert ventilasjon.
-Det er observert noe svertesopp i himling/tak, som indikerer fuktbelastning.
-Det ble registrert bom under enkelte fliser

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er enkelte knekte taksten.

Enkelte knekte takstein i gradrenner.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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.

Utvendig > Vinduer kjeller Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dør kjeller Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde 0.88meter
Dårlig tilstand på underliggende veranda av betong.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

20mm målt i soverom andre etasje.
22mm målt i stue i første etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen mellom første og andre etasje mangler håndløper.
Trappen mellom første etasje og kjeller er av enkel utførelse, bratt og med for stor åpning i rekkverket

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kober.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe flass av puss under veranda.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg/renovering.	Eier opplyser om at boligen ble renovert og tilbygd i 2019

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak er av takbord, papp/ sutak på deler, sløyfer og lekter.
Taket er inspisert fra møne.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Enkelte knekte takstein i gradrenner.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.









Knekt takstein i gradrenne

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.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at vann fra taknedløp ikke ledes tilfredsstillende bort fra grunnmur. Mangelfull bortledning kan over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, og kan gi risiko for fuktskader i konstruksjoner under terreng dersom forholdet vedvarer. Tiltak som montering av utkast/forlengelse av nedløp eller tilkobling til lukket rør anbefales.

Det er videre registrert at det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, men tiltak anbefales der det er risiko for snøras mot inngangspartier, adkomst eller områder hvor personer kan ferdes.

Det ble også observert begynnende rustdannelse på pipehatt. Dette bør følges opp med overflatebehandling eller utskiftning på sikt for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid.


Snøfangere montert over verranda


Noe rustdannelse på pipehatt.





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende overmalt bordkledning.

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.
Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler. Takkonstruksjonen er inspisert via luke til kaldt loft. Det er ikke registrert tegn til skader eller avvik i tilgjengelige områder. Boligen har skråtak med undertak av takbord, og disse delene av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Slike konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet er vanlig for byggeåret, men gir begrenset kontrollgrunnlag.
Det er usikkerhet knyttet til om det er etablert tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og undertak i skråtaket. Det gjøres oppmerksom på potensiell risiko for redusert ventilasjon og fuktopphopning over tid, men det foreligger ingen indikasjoner på svikt per i dag.









Tilstandsrapport

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 karmer, samt justering og smøring av hengsler og beslag i tiden fremover.

TG 2 Vinduer kjeller

I kjelleren er det trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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







TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdørog malte balkongdører i tre. Dørene fremstår i normalt teknisk stand og fungerer som forutsatt på befaringsdagen.
Det er ikke registrert konkrete avvik utover normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vanlig vedlikehold som justering av beslag, smøring av hengsler og overflatebehandling ved behov.





Tilstandsrapport

TG 2 Dør kjeller

Malt dør av tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold eventuelt bytte døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk av tre.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold som vask og maling/beising av terrassebord og rekkverk må påregnes.

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

Rekkverkshøyde 0.88meter
Dårlig tilstand på underliggende veranda av betong.

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

Rekkverkshøyde: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfira byggeår, men bedømmes etter dagens forskrift.
Topprekke er ikke montert, anbefaler og montere dette.

Underliggende veranda av betong, som den nye verandaen er bygget over, er i dårlig forfatning med synlige sprekker og rustspreng rundt armering. Konstruksjonen vurderes å ha begrenset levetid, og det bør påregnes riving/utskifting på sikt for å unngå videre forringelse og potensiell sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport







Underliggende veranda av betong

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendige trapper av tre og betong. På trappene mangler rekkverk, noe som gir redusert sikkerhetsmessig funksjon. Betongtrapp har synlig slitasje, men vurderes fortsatt brukbar.

Det må montering av rekkverk for å bedre sikkerheten, samt lokal utbedring/vedlikehold av betongtrappen for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Garasje

Boligen har garasje tilknyttet boligen. Garasjen inneholder:
Tak og vegger av av synlig reisverk/ sperrer.
Gulv av plasstøpt betong
Malte trevinduer med isolerglass (mangler vrider)
Leddport med automatisk løfter(port er ikke funksjonstestet).

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene er av malte og tapetserte plater.
Innvendige tak er av malte plater.
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 2 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.

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.

20mm målt i soverom andre etasje.
22mm målt i stue i første etasje.

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

Avvik i høyder på etasjeskillere er vanlig forekommende i eldre boliger og anses i de fleste tilfeller som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Slike avvik skyldes ofte naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, samt materialegenskaper og toleranser som var gjeldende da boligen ble oppført.
Etter NS 3600 skal avvik i etasjeskiller som overskrider gitte toleransekrav vurderes, selv om dette er vanlig i eldre boliger og ikke nødvendigvis påvirker byggets funksjon eller sikkerhet.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen er bygget før 2010, og det var da ikke krav om radonsperre eller andre tiltak mot radon. Det er derfor usikkert om det er gjort noe for å hindre radon fra å komme inn i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan komme fra grunnen og inn i huset. For å vite om det er mye radon i boligen, anbefales det å gjøre en radonmåling. Hvis målingen viser mer enn 200 becquerel per kubikkmeter (Bq/m³), bør man vurdere tiltak for å redusere nivået.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det gulv av betong og synlige murer av betong og stein. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murer av betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjellervegger består av synlige betongmurer. Ved fuktsøk på overflater ble det registrert forhøyede fuktverdier i nedre deler av veggene. Det er også synlig saltutslag, som indikerer fuktvandring gjennom muren. Det ble ikke registrert skader på bærende konstruksjoner.

Boligen er fra 1956, og konstruksjoner under terreng fra denne perioden har normalt begrenset eller manglende fuktsikring/drenering etter dagens krav (se punkt) drenering og fuktsikring). For dagens bruk som bod- og lagringsrom vurderes forholdet å være akseptabelt.

Risikovurdering: Dersom rommene tas i bruk som varige oppholdsrom, må det påregnes omfattende tiltak som drenering, utvendig fuktsikring og eventuell innvendig oppbygging med fuktsikre løsninger for å redusere risiko for fukt- og muggskader.

Tilstandsrapport






TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen mellom første og andre etasje mangler håndløper.
Trappen mellom første etasje og kjeller er av enkel utførelse, bratt og med for stor åpning i rekkverket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen mellom første og andre etasje mangler håndløper, noe som gir redusert sikkerhetsmessig funksjon.
Trappen mellom første etasje og kjeller er av enkel utførelse, bratt og med for stor åpning i rekkverket i forhold til dagens krav til sikkerhet. Dette medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre.
Tiltak anbefales for å bedre sikkerheten, eksempelvis montering av håndløper, tilpasning av rekkverk eller oppgradering/utskifting av trapp på sikt.

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige dører**

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet ble renovert i 2019, delvis utført av fagfolk og delvis med egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er baderomsplater på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet slakt fall ,det er målt ca 5mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fallforhold i våtsonen er ikke tilstrekkelig etter dagens standard og krav, men det er montert badekar hvor avløp føres direkte i sluk. Vær obs på bruksendring (montering av dusjvegger f.eks) og eventuelt vannsøl. Ved en eventuell bruksendring (dusjing direkte på gulv) må det gjøres tiltak med fallforhold.







1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier opplyser at membranarbeider er utført som egeninnsats. Det ble ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer på befaringsdagen. Kjøper gjøres oppmerksom på at utførelseskvalitet ikke lar seg verifisere fullt ut, og videre bruk bør skje med normal aktsomhet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

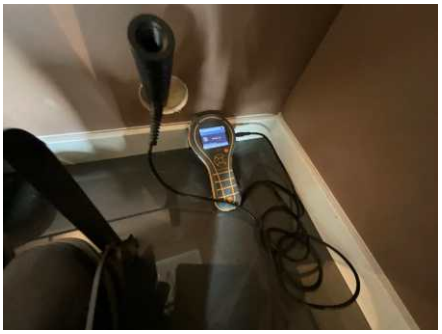
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i vindu.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtøtende vegg i gang , 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.



1.ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Byggeår for badet er ukjent ingen dokumentasjon på arbeider motatt, men det antas oppført/rehabilitert på midten av 1990-tallet.

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

Badet er eldre og nær forventet levetid for slike konstruksjoner. Kombinasjonen av mangelfullt fall, ukjent membranløsning og synlige skader gir risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
-Gulvet fremstår flatt uten tilfredsstillende fall mot sluk, og det ble ikke registrert oppkant på membran ved dør.
-Vegger er delvis kledd med plater og delvis flislagt.
-Det mangler tilluftspalte til rommet, noe som gir redusert ventilasjon.
-Det er observert noe svertesopp i himling/tak, som indikerer fuktbelastning.
-Det ble registrert bom under enkelte fliser

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

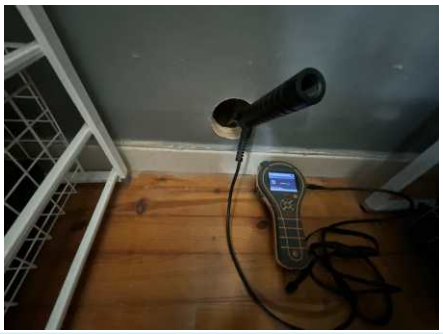
Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtøtende vegg i soverom , 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

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er ikke montert sokkellist på befaringsdagen.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap på bad.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kober.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• 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 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom.

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.
   2021

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 elektofaglig kompetanse, tilstandsgrad settes på bakgrunn visuelle observasjoner, informasjon fra eier samt dokumentasjon av anlegg i.f.a samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

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

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

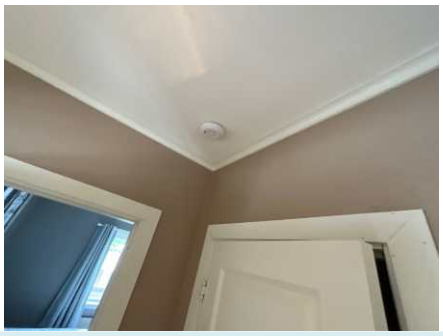
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956.

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.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong og stein og støpte ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe flass av puss under veranda.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur er oppført av betong og stein. Det er registrert noe sprekkdannelser og flassing i puss på hjørne under veranda. Skadene vurderes som lokale og har ikke vesentlig betydning for bæreevnen. Lokal utbedring bør likevel utføres for å hindre videre nedbrytning.

Vegetasjon inntil grunnmuren bør fjernes for å redusere fuktbelastning og forenkle tilsyn.





TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en skrånende tomt.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlige vann- og avløpssystem via private
stikkledninger. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for
kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Basert på byggeår er det avløpsrør av soilrør (jern) og vannledninger av metall.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

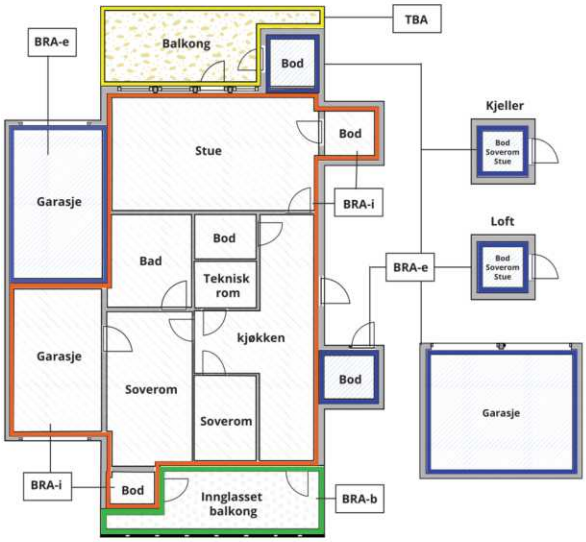
Hva er måleverdig areal?

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)
Kjeller	61			61			61
1.Etasje	136			136	56		136
2.Etasje	47			47		3	50
SUM	**244**				**56**	**3**	**247**
SUM BRA	**244**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom, bod, gang m/trapp, vaskekjeller		
1.Etasje	Gang m/trapp, bad, bad 2, soverom, stue/kjøkken, garasje		
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I første etasje er garderobe innredet som bad, sportsbod i garasje er ikke etablert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	102

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Anders Lindekleiv	Takstingeniør
	Geir gran	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	24	83		0	931 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lindekleivvegen 9

Hjemmelshaver
Gran Geir, Heisel Sissel Irene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
850 000	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	10.09.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke motatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UF3515

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.
131250485

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Gran	Sissel Irene Heisel

Gateadresse
Lindekleivvegen 9

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 318099

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: 131250485

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Total renovering av bolig
Arbeid utført av	Byggfirma Leif Erik Hagen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Meg selv la smøremembran gulv og overgang til vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann og avløp
Arbeid utført av	Flaa VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hovedinntak, nytt sikringsskap
Arbeid utført av	Elpunkt AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 131250485

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 faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bolig
Arbeid utført av	Byggfirma Leif Erik Hagen AS

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	Påbygg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vennesla Kommune

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

Beskrivelse	Byggfirma Leif Erik Hagen AS

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: 131250485

Tilleggskommentar

Dårlig trykk på vann

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: 131250485

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Gran	9ac882350b6ed023cb5d 7e90bf2f9db340df666a	10.09.2025 13:27:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Irene Heisel	b5fca7bc62f545f8c13d74 56c5873b64fe2fb8ab	09.09.2025 16:37:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250485

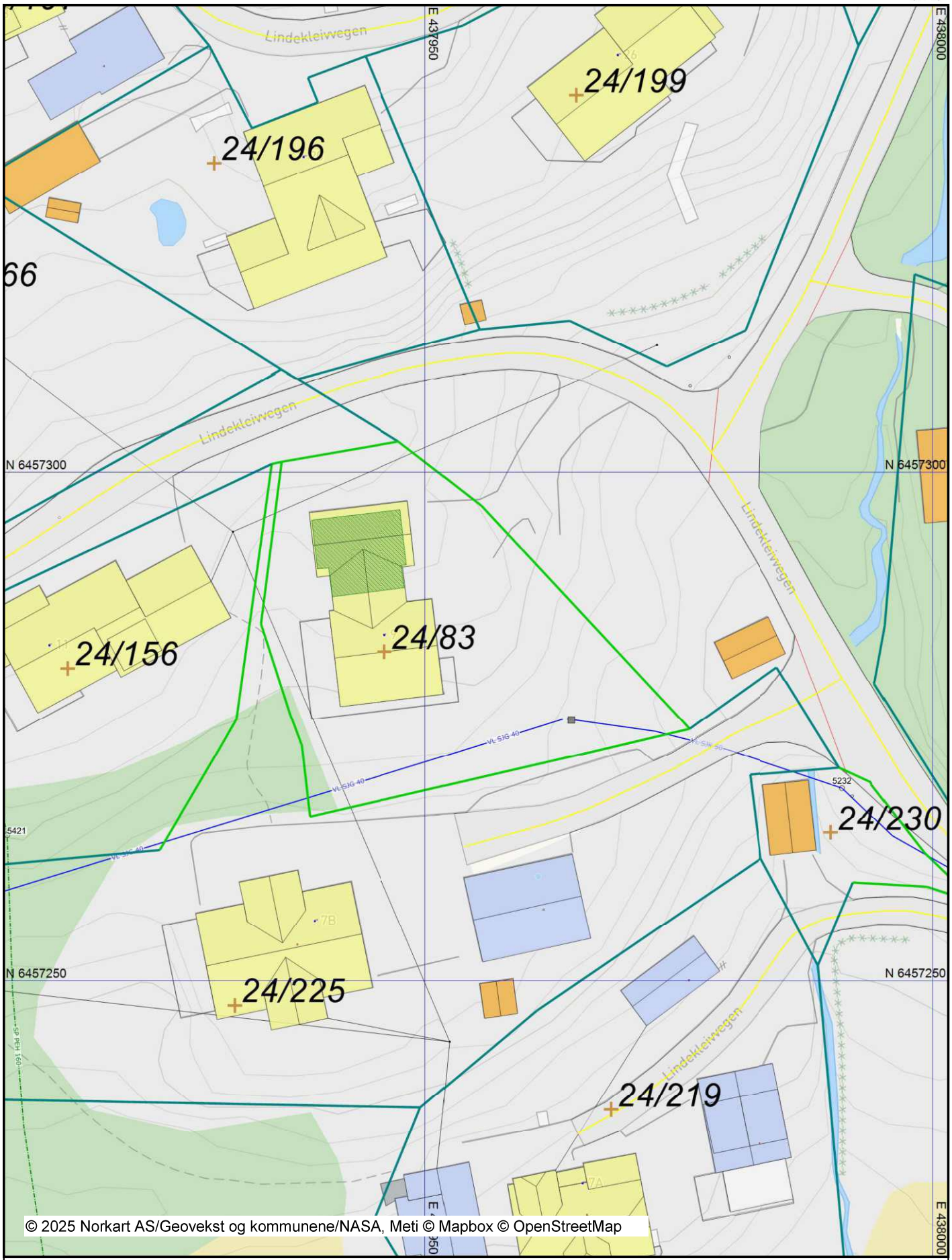
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

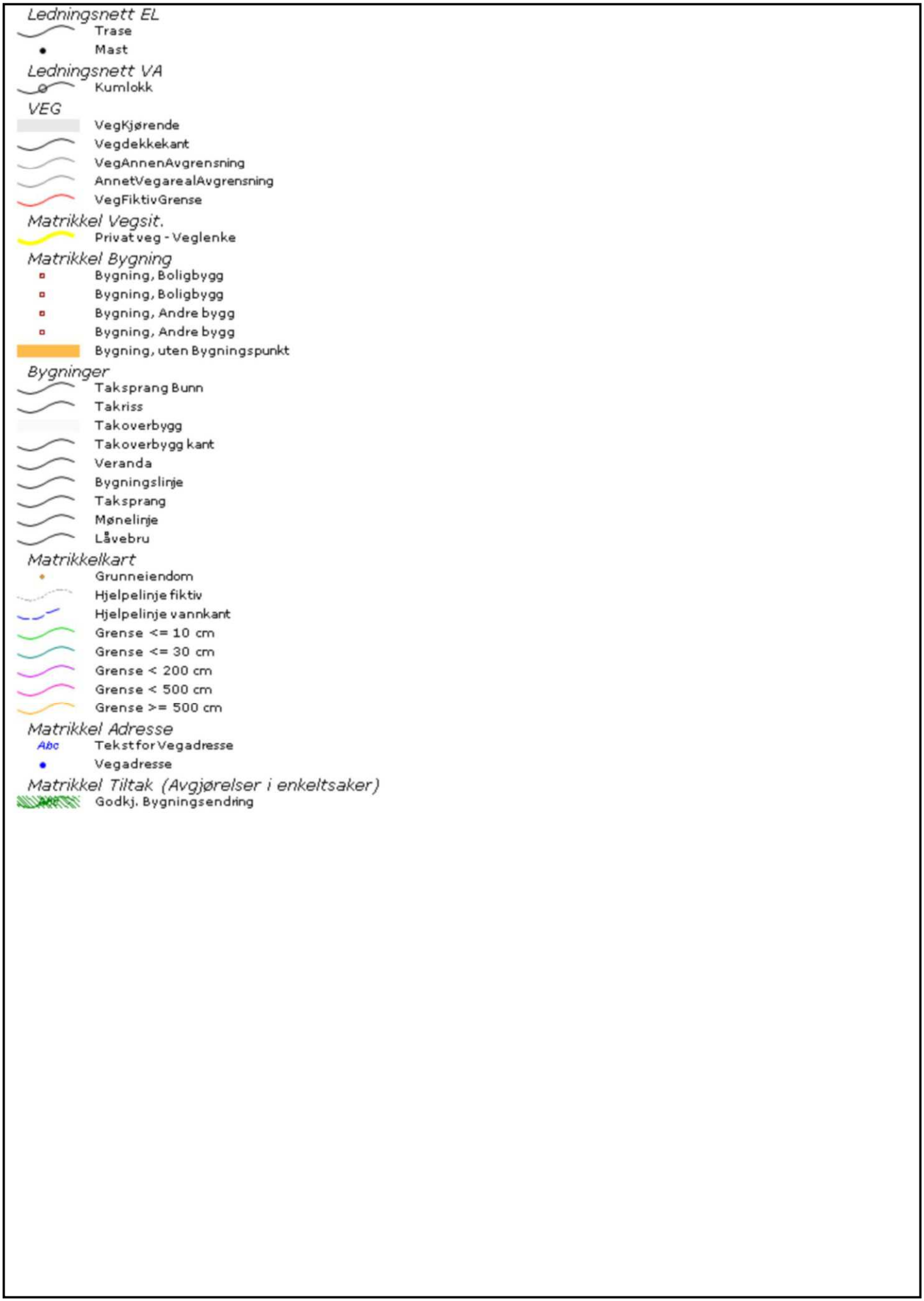
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.09.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



TEGNFORKLARING

Plandata

Samferdsel

- Tunnel
- Riksveg - bru
- Riksveg
- Fylkesveg - bru
- Fylkesveg
- Kommunalveg - bru
- Kommunalveg
- Privat veg - bru
- Privat veg
- Lokalbom

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Råstoffutvinning - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Grav- og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal i Spredt boligbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal i Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL 2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Drikkevann - nåværende
- Fiskeområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynssoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flom
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Faresone - Høyspenttrase
- Sikringssone - Hovedgrunnvannsforekomst
- Sikringssone - Område for grunnvannsovervåking
- Sikringssone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Andre støysoner
- Angitthensynssone - Hensyn landbruk
- Angitthensynssone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynssone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringssonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyn grense
- Båndleggingsgrense
- Byggegrense
- Vann - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Gang-/sykkelveg bru - fremtidig
- Turveg/sti/løp - fremtidig
- Jernbane - fremtidig
- Jernbane tunnel - fremtidig
- Plankrt.nr/delområde
- Kommunedelplan - plankrt

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: statens kartverk

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 20 m

Kartmålestokk 1:50000

0 500 1000 1500 2000 m

N

Vennesla kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplan for Vennesla

2018-2030

Nasjonal arealplan-ID
20180001

Plantype:
Kommuneplan

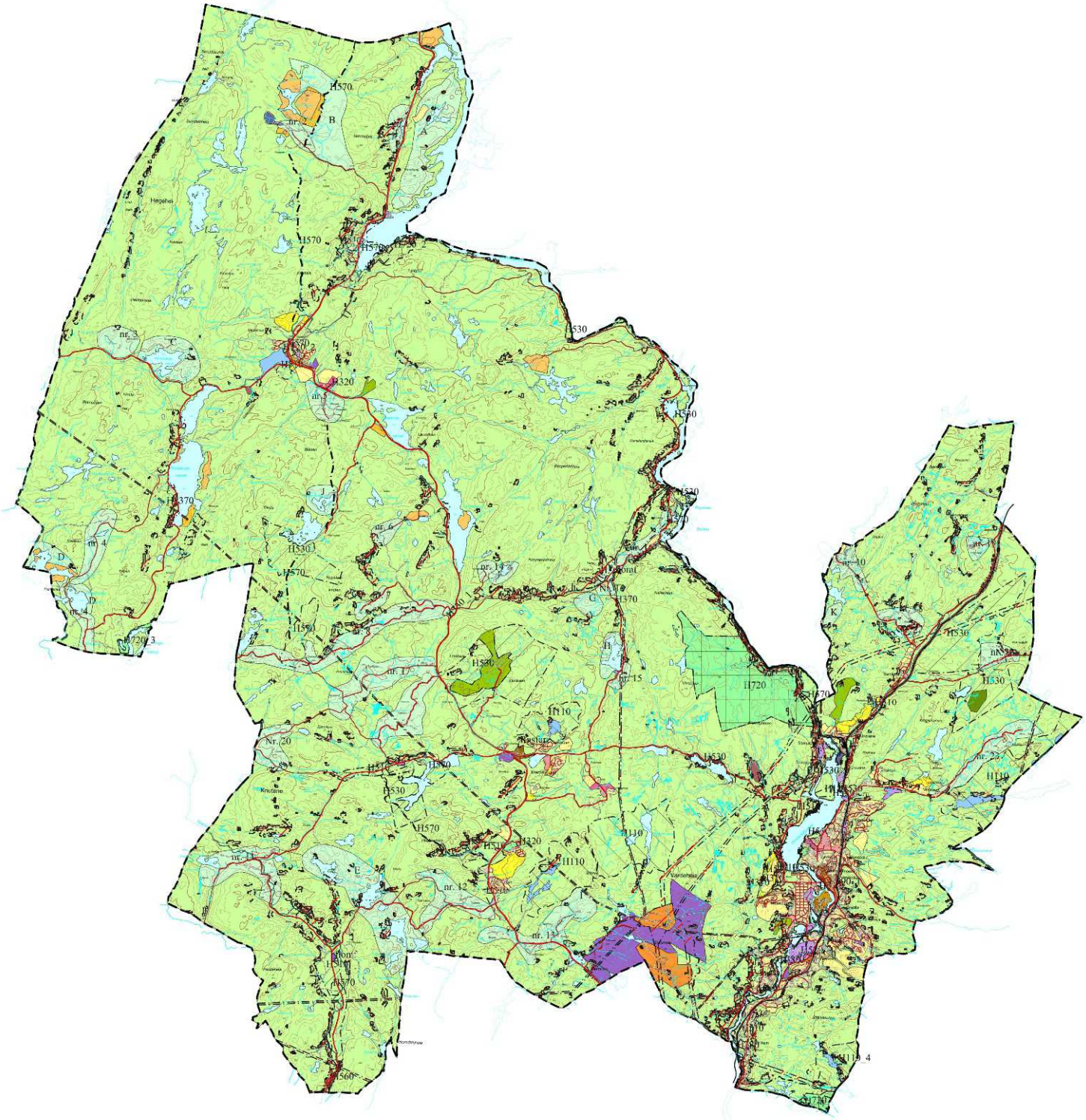
Forslagsstiller:
Vennesla kommune

Saksnummer:
16/02322

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

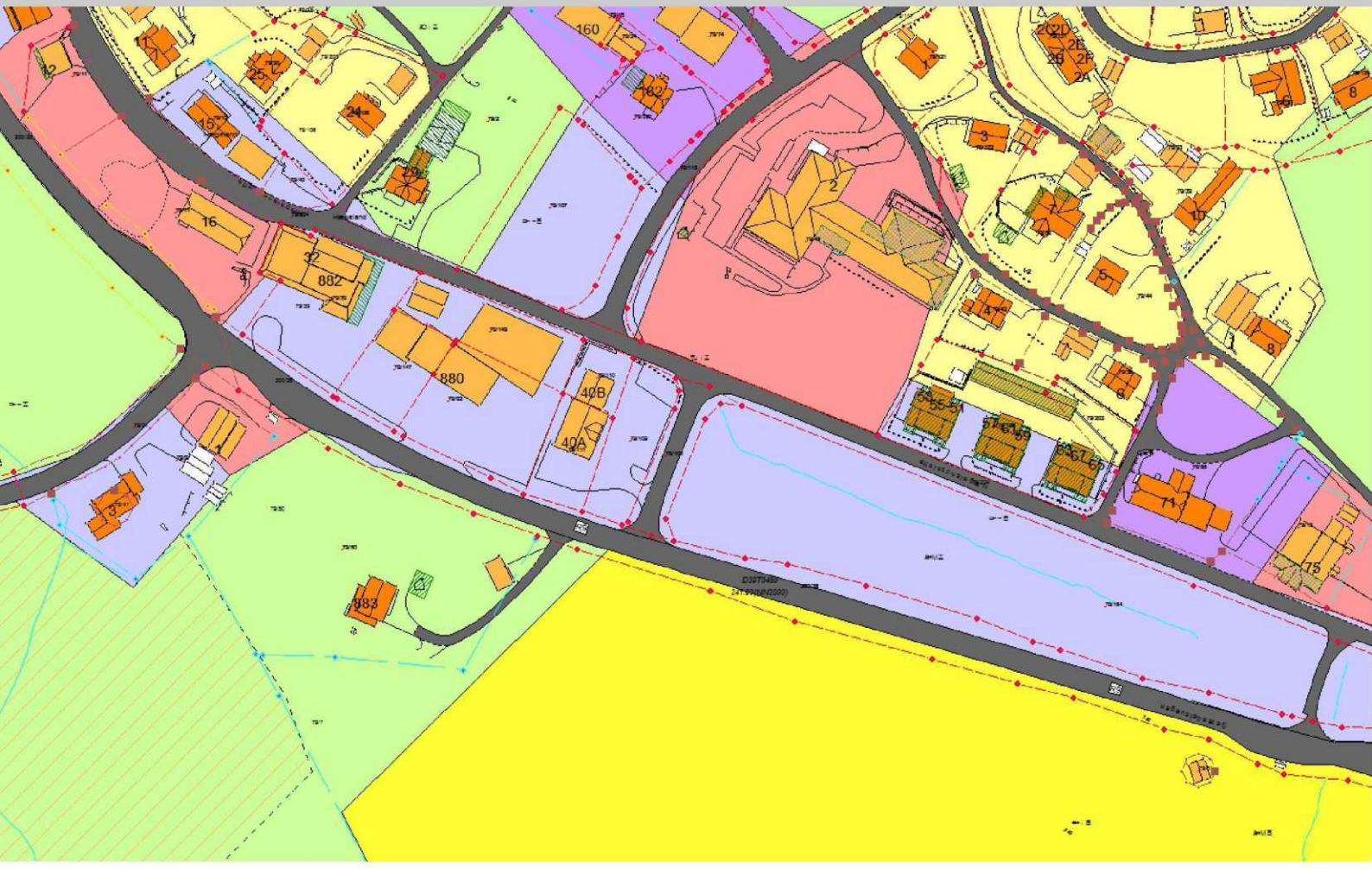
Kunngjøringsdato for planvedtak: Dato for siste revisjon av plankart:	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	kommunestyret	23/19	**25.4.2019**	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 19.3.2018	4.5.2018		13.3.2018	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			9.12.2016	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Vennesla kommune



Vennesla kommune

KOMMUNEPLAN FOR VENNESLA 2018-2030



Kommuneplanens arealdel

Planbestemmelser

Vedtak i plan- og økonomiutvalget om offentlig høring	13.03.2018
Høringsperiode	16.03.2018 - 04.05.2018
Ny begrenset høring	25.01.2019 - 09.03.2019
Vedtatt i kommunestyret	25.4**XXXX.2019,** sak: 23/19

Forslag av 21.03.2019

Kommuneplanen 2018-2030 består av en samfunnsdel (eget hefte) og en arealdel. Arealdelen inneholder en planbeskrivelse (hefte 2A), **planbestemmelser med retningslinjer til arealdel (hefte 2B)**, konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel (hefte 2C) og kommuneplankart.
I tillegg er det utarbeidet oversiktsdokument for folkehelse fra 2015 (vedleggshefte).

INNHOLD PLANBESTEMMELSER, HEFTE 2B

Kapittel 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6) ... **3**
§ 1.1 Gjeldende planer ... **3**
Kapittel 2. Generelle bestemmelser (pbl. kapittel 11-9) ... **3**
§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) ... **3**
§ 2.1.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1, § 11-11 nr. 2 og 4) ... 3
§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 nr. 2 og kap 17) ... **4**
§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3) ... **4**
§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) ... **4**
§ 2.5 Fysiske krav til tiltak, funksjonskrav, etc. (pbl. § 11-9 nr. 5) ... **4**
§ 2.5.1 Universell utforming og tilgjengelighet ... 4
§ 2.5.2 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett ... 4
§ 2.5.3 Krav til parkering ... 6
§ 2.5.4 Krav til skilt og reklame ... 7
§ 2.6 Krav om miljøkvaliteter mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7) ... **8**
§ 2.6.1 Estetikk ... 8
§ 2.6.2 Forurensning ... 8
§ 2.6.3 Viktige miljø- og naturkvaliteter ... 8
§ 2.6.4 Støy, støv og utslipp ... 9
§ 2.6.5 Flom og skred ... 9
§ 2.7 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8) ... **9**
Kapittel 3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10) ... **10**
§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl. § 11-7 nr. 1) ... **10**
§ 3.1.1 Boligbebyggelse ... 10
§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse ... 10
§ 3.1.3 Sentrumsformål ... 11
§ 3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting ... 11
§ 3.1.5 Fritids- og turistformål ... 11
§ 3.1.6 Råstoffutvinning ... 11
§ 3.1.7 Næringsbebyggelse ... 11
§ 3.1.8 Idrettsanlegg ... 11
§ 3.1.9 Andre typer anlegg ... 11
§ 3.1.10 Grav- og urnelunder ... 11
§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2) ... **11**
§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3) ... **12**
§ 3.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) ... **12**
§ 3.4.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) ... 12
§ 3.4.2 Friluftsliv ... 13
§ 3.5 Vassdrag (pbl. § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5) ... **14**
§ 3.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3) ... 14
§ 3.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5) ... 14
Kapittel 4. Hensynssoner (pbl. § 11-8) ... **14**
§ 4.1 Soner med sikrings-, støy og fareområder (pbl. § 11-8 a) ... **14**
§ 4.1.1 Sikringssone med nedslagsfelt til drikkevannskilde - H110 ... 14
§ 4.1.2 Sikringssone med område for grunnvannsforsyning - H120 ... 14
§ 4.1.3 Sone med sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - H190 ... 14
§ 4.1.4 Sone for støy - H220 ... 14
§ 4.1.5 Sone med ras- og skredfare - H310 ... 15
§ 4.1.6 Sone med flomfare - H320 ... 15
§ 4.1.7 Sone med fareområde høyspenningsanlegg - H370 ... 15
§ 4.2 Sone med særlig hensyn (pbl. § 11-8 c) ... **15**
§ 4.2.1 Hensynssone landbruk - H510 ... 15
§ 4.2.2 Hensynssone friluftsliv - H530 ... 15
§ 4.2.3 Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø - H560 ... 15
§ 4.2.4 Sone med særlig hensyn til bevaring kulturmiljø - H570 ... 15
§ 4.3 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d) ... **15**
§ 4.3.1 Naturreservater med vern - H720 ... 16
§ 4.3.2 Varig vernede vassdrag -H740 ... 16
§ 4.3.3 Fredet veistrekning – H730 ... 16

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er gitt nedenfor. Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser. Tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (vises i parentes). Retningslinjene til bestemmelsene kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslig og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

Kapittel 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av arealer i kommunen, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-6. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med gjeldende lovverk, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

§ 1.1 Gjeldende planer

Kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Kapittel 2. Generelle bestemmelser (pbl. kapittel 11-9)

§ 2.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

a) I fremtidige og nåværende områder avsatt innenfor hovedformål bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-7 pkt. 1) skal søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, g, l og m ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

b) I nye områder avsatt til råstoffutvinning skal søknadspliktige tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav k ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Områderegulering

I kommunal planstrategi for Vennesla 2016-2019 er det i planoversikten stilt krav til områderegulering for følgende byggeområder:

- Moseidmoen, Moseidjord, Vennesla sentrum sør, Smååsane nord (Moseidheia), samt for fv. 405 og tilknytning til boligområdene fra Vikeland.

Det vises til kommunal planstrategi som angir oppstart. Det kan vurderes områderegulering også til andre større utbyggingsområder.

§ 2.1.1 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1, § 11-11 nr. 2 og 4)

a) Tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5, med unntak av § 20-4, bokstav d. Se likevel punkt d) nedenfor.
b) Mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, og frittliggende bod og garasje.
c) Forstøtningsmurer og fyllinger som krever søknad etter pbl. § 20-1 (jf. § 20-3).
d) Fradeling av en boligtomt, samt oppføring av en enebolig.
   - Gjelder i nåværende områder med boligbebyggelse.
   - Forutsetter at den minste tomten ved fradeling må være større enn 500 m².
   - Unntaket gjelder ikke for områder med adresse Rakkestad, Bjørkelivegen og Dalevegen før adkomst under jernbanen er utbedret.
e) Tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. dersom tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, og er tilpasset natur, landskap o.l.

Unntakene i punkt a) til d) gjelder for bebygde eiendommer innenfor nåværende formålsområder under bebyggelse og anlegg, samt forutsetter krav gitt i angitte punkter under § 3.1.

§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 nr. 2 og kap 17)

Med utbyggingsavtale menes en frivillig avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner.
Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til (jfr. pbl. § 17-3), og etter vedtatt retningslinjer i kommunestyrets prinsippsak av 14.06.06.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende normer for vei, vann og avløp.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Vennesla kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)

Tiltak som skal overskjøtes til kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Vennesla kommune. Dette omfatter:

- Vannforsyning og avløp.
- Kommunale veier, gang- og sykkelveier.
- Overvannshåndtering og flomveier.

Felles private veier skal tilfredsstille maks stigning 1:8, vei og snuplass må være dimensjonert for lastebil type L, og veiskråning og veiskjæring skal bygges etter norm til vegvesenet.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal avfallsteknisk norm 2017 for kommunene i Avfall Sør følges.

§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved utbygging skal følgende sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

- Tekniske anlegg, som vann- og energiforsyning og avløp.
- Anlegg for gående og syklende.
- Sikker adkomst, vei og kollektivtransportanlegg.
- Uteoppholdsområder for lek, idrett og rekreasjon.
- Tilgang til overordnet grønnstruktur.
- Skolekapasitet samt andre nødvendige samfunnstjenester.

Rekkefølgekrav gitt i KU (kommuneplanhefte 2C) kap. 3.1.30 skal hensynstas ved regulering og bygging.

§ 2.5 Fysiske krav til tiltak, funksjonskrav, etc. (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.5.1 Universell utforming og tilgjengelighet

Følgende skal være tilfredsstilt for nye tiltak:

- Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen.
- Alle publikumsbygg og næringsbygg skal være universelt utformet.
- Minst 70 prosent av nye boenheter i nye reguleringsplaner skal være tilgjengelig ved blant annet at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

§ 2.5.2 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser og idrett

Alle boliger skal ha uteareal som i størrelse og utforming er egnet til opphold og lek for alle beboergrupper. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Bestemmelsene nedenfor gjelder for alle nye reguleringsplaner med boliger. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet uteoppholdsareal på bakken for alle aldersgrupper og som oppfyller krav til arealstørrelse og kvalitet. Overdekte arealer og arealer på tak skal som hovedregel ikke regnes med. Arealene kan både være offentlige friområder og private fellesarealer for et enkelt boligfelt.

Arealkrav

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet er 50 m² med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse, og 200 m² pr boenhet med frittliggende småhusbebyggelse.

For boliger og institusjoner tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger og sykehjem) fastsettes uteoppholdsareal etter kommunens skjønn.

Størrelse og utforming av uteoppholdsarealer for barnehager skal minimum følge veiledende norm til barnehageloven. For skoler skal Utdanningsdirektoratets veiledning for skoleanlegg følges.

Uteoppholdsareal på egen tomt i barnehager i nye utbyggingsområder skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.

Alle nye boligprosjekter skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) på 6 m², direkte tilknyttet boligen. For boliger på bakkeplan skal arealet ligge på bakken. For boliger som ikke ligger på bakkeplan skal dette sikres som balkonger, verandaer, altaner eller takterrasser.

Sentrumsområdene

I sentrumsområdene skal felles uteoppholdsareal på bakken være på minimum 25 m² pr boenhet med konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse. Arealet skal fordeles på sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, ballfelt og eventuelt sentrale lekefelt. Der det ikke samlet kan settes av 25 m² pr bolig, må planen vise tilfredsstillende kompensasjon i form av fellesarealer. Dette arealet kan maksimalt utgjøre 50 prosent av det totale arealkravet. Ved frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 50 m² per boenhet.

Bestemmelser til disponering av uteområder

Arealbruken vurderes ut fra prosjektenes størrelse og kvaliteten på uteområder i og rundt tomten. Når uterommet må opparbeides med buffersone mot nabo, vei, frisiktsone, eller opparbeiding av uteområder krever terrengbearbeiding, skal det avsettes særskilte areal til dette. Areal som kreves ut over det som følger av tabellen, skal benyttes til større lekeplasser, eventuelt til andre typer uterom. Arealkrav for lekeområder skal opparbeides etter følgende krav: Se tabell nedenfor.

Type	Bo-enheter	Minimumsstørrelse	Maksimal avstand fra bolig, atkomst og plassering
Sand-lekeplass	3 – 25	75 - 250 m². Flere kan slås sammen.	50 meter. Skal ha innsyn fra boligene og ligge skjermet for trafikken.
Kvartals-lekeplass	26 – 200	1,5 dekar. Innbefatter arealkravet over.	150 meter. Uten konflikt med kjørende trafikk.
Aktivitets-/ ballfelt	201 - 600	2,5 dekar. Innbefatter arealkravet over, såfremt avstandskravet er innfridd. Må gi plass for bane.	400 meter. Skal ikke ligge så nær gate eller bebyggelse at fri utfoldelse hindres.
Sentralt lekefelt	601 -1200	6 dekar. Innbefatter arealkravet over.	Tilgjengelig for hele området.

Avstand fra bolig er avgjørende i forhold til antall felt i områdene.

Generelle kvalitetskrav

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha lun og solrik beliggenhet, utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensing. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Sandlekeplass skal ha minimum tre lekeapparater og inngjerdes.

Dersom en utbygging antas å medføre økt bruk av eksisterende friområde, må det vurderes om det skal tilpasses en mer intensiv bruk. Det må stilles krav om slik opparbeiding i planbestemmelser.

Eksisterende naturskapte kvaliteter som terrengformer, vegetasjon og vann skal, så langt det er mulig og hensiktsmessig, beholdes og innarbeides i utformingen av områdene.

Utearealene skal opparbeides med en grønn profil. Beplantingen skal gjenspeile årstidene. Der det er hensiktsmessig skal stedegne vekster prioriteres.

Terreng skal ikke være brattere enn 1:3, unntatt der det tilrettelegges som akebakke, hvorav:

- Sandlekeplasser må ha hensiktsmessig form/arrondering og helningsforhold.
- Kvartalslekeplass bør ha variert terreng.
- Ballfelt bør være så plant som mulig fra naturens side, slik at store masseinngrep kan unngås.

Utearealene skal etableres der solforholdene er best. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.

Utforming av uteanlegg skal følge bestemmelser i pbl. § 28-7, samt bestemmelser i teknisk forskrift, kommunedelplaner og reguleringsplaner og Norsk standard.

Krav til dokumentasjon

Antall planlagte boliger skal være angitt i alle nye reguleringsplaner. Arealkravet for uterommet skal regnes ut og vises i planmaterialet. For større prosjekter skal det i plansaker ligge ved en illustrasjonsplan. Planene skal vise entydig hvordan areal- og kvalitetskravene er oppfylt, og skal være mål- og høydesatt med angivelse av terrenghøyder og -behandling, veier og parkeringsplasser. Planene skal også vise bebyggelse med innganger og vegetasjon, avgrensing av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper, samt prinsipper for materialbruk.
Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse gis. Opparbeiding av alle uterom skal sikres ved rekkefølgebestemmelser i arealplaner. Uterom skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 2.5.3 Krav til parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides etter følgende krav: Se tabell nedenfor.

Formål/type bolig	Beregningsmåte	Bil	Sykkel
Enebolig og 2-mannsbolig	per enhet	3	
Utleieenhet	per enhet	1	
Flermannsbolig	per enhet	2	
Blokk/terrassehus	per enhet	1,5	1
Blokk/terrassehus i sentrumsformål	per enhet	1 0,25 til gjesteparkering	2
Fritidsbolig	per enhet	2/tinglyst rettighet i nærhet	
Forretning	per 50 m^2 BRA	1	1
Industri/lager/ kontor	per 100 m^2 BRA	1	1
Restaurant/kafé ol.	per sitteplass	0,5	
Forsamlingslokale	per sitteplass	0,3	
Idrettsanlegg	per tilskuerplass	0,5 (min. 20)	
Andre varige konstruksjoner/anlegg etter pbl. § 20-1	Fastsettes etter skjønn av kommunen		

Det skal søkes å legge til rette for en hensiktsmessig andel HC-parkeringsplasser og ladestasjoner for el-bil ved regulering/byggesak jfr. parkeringsforskriften. Det samme gjelder for sykkelparkering for restaurant, forsamlingslokale ol.

Parkeringskravet skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg dersom det er hensiktsmessig. Der det er felles parkeringsareal utenfor sentrumsformål, kan kravene reduseres. For leilighetsbygg skal bilparkering som en hovedregel etableres i garasjeanlegg under terreng. For boligbebyggelse skal det avsettes plass til en garasje pr. enhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være inntegnet på planen selv om garasjen ikke blir bygget samtidig med boligen.

Frikjøpsordningen fra parkeringskravet for forretningsbebyggelse i Vennesla sentrum:

Utgangspunktet er at plassen skal skaffes på egen grunn. Kommunen kan imidlertid samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen, for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til en hver tid skal gjelde i slike tilfeller. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før bygget tas i bruk.

§ 2.5.4 Krav til skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til pbl. § 30-3.
Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i forhold til sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Samtykke kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom. Kommunen kan kreve at det innsendes nabovarsel i samsvar med pbl. § 21-3. Forhåndssamtykke etter første ledd kreves ikke for skilt, reklameinnretninger ol. under 0,75 m² og med sidelengde mindre enn 1,0 m. For reklame langs offentlige veier gjelder reglene i vegloven.

Områdehensyn for reklameinnretninger

- Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- I tettsteder tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i stedsbildet.
- I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
- På parkeringsplasser eller rivningstomter kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til de stedlige forhold.
- Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og ellers i områder som kommunen har bestemt. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Krav til type og form

- Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- Skilt må ikke plasseres på takflate, takutstikk eller gesims. Skilt på møne er ikke tillatt.
- For hver virksomhet tillates normalt ikke mer enn et uthengskilt og et veggskilt for hver fasade langs fortau eller veg.
- Uthengtskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

Krav til fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan bygg- og miljøutvalget gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første eller annet ledd, når det etter utvalgets skjønn, virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene eller virker sjenerende. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Skilt, reklameinnretninger og liknende som er unntatt søknadsplikten

- Ett skilt under 0,75 m² per virksomhet samt mindre informasjonsskilt som «*varemottak*», «*reservert parkering*» m.fl.
- Markiser med firmanavn for virksomheten.
- Ett byggeplasskilt. Skiltet må tas ned ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Foliering på vinduer som dekker maks 1/3 av vindusflaten. Plakater og liknende innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som foliering på vinduer.
- Reklame som ikke er synlig for omgivelser innenfor idrettsarenaer.

- Løsfotreklame, begrenset til 1 stk. per forretningslokale på gateplan, dog slik at det forutsettes at fortausgrunn har minimum 1,2 meter bredde og fri ferdsel. Skiltet plasseres inntil bygningskroppen, og tas vekk utenom forretningens åpningstid og i perioder det er behov for snøbrøyting.

§ 2.6 Krav om miljøkvaliteter mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

§ 2.6.1 Estetikk

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet.
Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

§ 2.6.2 Forurensning

Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i et område der det skal gjøres terrenginngrep, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen, jf. forurensingsforskriften kapittel 2.

Ved deponering av masser kan det kreves dokumentasjon av innhold av eventuell forurensning og at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 2.6.3 Viktige miljø- og naturkvaliteter

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

Miljø/klima

Alle tiltak i kommuneplanen skal utformes med tanke på å sikre miljøet både i lokalt og globalt perspektiv. I alle reguleringsplaner skal det:

- Være mål om å legge til rette for framtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Dette skal dokumenteres i alle nye reguleringsplanforslag.
- Inneholde en vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt og planforslaget skal beskrive hvordan tilpasninger kan gjøres.

Natur/landskap

Ved utbyggingstiltak for nye byggeområder:

- Skal det unngås inngrep i områder som har viktige kvaliteter m.h.t. landskap, vilt, biologisk mangfold, prioriterte naturtyper, kulturminner og kulturlandskap. Alternative utbyggingsområder skal vurderes.
- Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette framgår av godkjent landskapsplan eller utomhusplan for arealet.
- I reguleringsplan kan kommunen kreve sikrings- og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- Skal behovet for sikring av områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur vurderes. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker m.v., avsettes til grøntstruktur. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen.

Hensyn til bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og automatisk fredede kulturminner

- Hensynet til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker (det vises til kulturminneplan for Vennesla). Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må være oppfylt.

- Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens faglige vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Utomhusanlegg skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 2.6.4 Støy, støv og utslipp

Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes ved regulering av et nytt område. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforhold og luftkvalitet blir tilfredsstillende.

§ 2.6.5 Flom og skred

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må planen dokumentere hvordan tiltakets sikkerhet mot flom og skred ivaretas i henhold til teknisk forskrift. Det samme gjelder for bruksendring.

Alle skråninger brattere enn 35° med tilhørende utløpsområde er mulige fareområder for steinsprang. I plan- og byggesaker skal det så langt dette er relevant gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. pbl. § 28.1).

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

§ 2.7 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)

- Behovet for konsekvensutredninger. KU-utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen er ikke uttømmende, men skal legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging.
- Nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning, både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Vurdere mulighet for å redusere klimafotavtrykk ved å bygge i tre, samt mulighet for bruk av alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus.
- Behovet for å fastsette byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser i 60-metersbeltet langs vann og vassdrag. Også hensynet til vassdragsmiljø og flomsikkerhet må legges til grunn ved fastsetting av byggegrense mot vassdrag. Reguleringsplaner med tiltak som innebærer nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdraget må forelegges NVE for vurdering etter vannressurslovens § 20 d.
- Byggegrense mot dyrket mark. Anbefales 50 meter.
- Behov for arealer til offentlig og privat tjenesteyting, samt grønnstruktur og lek.
- Behovet for lokal overvannshåndtering.
- Behov for teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, overvann, avløp og slukkevann.
- Behovet for planer/tegninger som f.eks. illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- Vurdere behovet av boligsammensetning, boligtyper og boligstørrelser. Oversiktsdokument folkehelse i Vennesla bør legges til grunn.

Retningslinjer for temaplaner i forbindelse med regulering

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med pbl. § 28-7 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold til pbl. § 11-9 nr.3 og § 11-10. Planene skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygg. Teknisk plan og utomhusplan kan lages som en samlet plan for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige og private trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med pbl. § 28-7.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

Situasjonsplan for byggetomt skal vise bygninger, byggehøyder, parkeringsplasser for bil og sykkel, kjøre- og gangveier, oppholdsareal, murer og gjerder, søppelhåndtering, eksisterende og nytt terreng, universell utforming og tiltak mot ras- og fallskader. Situasjonsplan detaljeres i samsvar med spesifikasjonen til NBR (Norges Byggstandardiseringsråd) av 10.10.2002.

Kapittel 3. Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-7 nr.1-6, 11-9 og 10)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – generelt (pbl. § 11-7 nr. 1)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jfr. pbl. 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

§ 3.1.1 Boligbebyggelse

Ved regulering:

- Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg, rekkehus og lignende. For nye områder fastsettes størrelse og omfang i reguleringsplan.
- For å spre den kommunale eiendomsmassen og sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet får tilfredsstillende boforhold, vil kommunen vil kunne kreve kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter.
- I sentrumsområdet i Vennesla og innen 500 meter fra kollektivtransportens regionale stamnett er minstenorm for tetthet 4 boenheter/dekar, og 6 boenheter/dekar ved beslag av jordbruksareal.

I uregulerte områder for boligbebyggelse med eksisterende småhusbebyggelse gjelder følgende krav:

- Utnyttelsesgrad for eksisterende bygg og nye tiltak skal ikke overskride 30 % BYA, og heller ikke overskride 250 m² BYA, jfr. teknisk forskrift. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyder regnes i fra gjennomsnittlig planert terreng, jfr. teknisk forskrift.
- Garasje/uthus kan være opptil 50 m² grunnflate, og i en etasje. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.
- Ved ny bebyggelse skal alle tiltak inneha gode arkitektoniske kvaliteter slik at boligområdet fremstår som enhetlig og harmonisk. Fysiske omgivelser skal tillegges særlig vekt når det gjelder terreng og plassering av bygg også i forhold til hverandre.
- Det kan tilrettelegges for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyningsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, og er tilpasset natur og landskap.
- Tiltak skal tilfredsstille relevant lovverk, forskrifter og normer, samt kommuneplanens bestemmelser som omhandler uteoppholdsareal, parkering, forurensning, viktige miljø og naturkvaliteter, støy, flom og skred, samt rekkefølgekrav.

§ 3.1.2 Fritidsbebyggelse

Områdene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Størrelse og omfang fastsettes i reguleringsplan.

I uregulerte områder for eksisterende fritidsbebyggelse gjelder følgende krav:

- Maksimum BYA/BRA totalt ikke overstiger 150 m² for bebyggelse.
- Det tillates kun en fritidsbolig pr. fradelt eiendom.
- Ved oppføring av bod/uthus/anneks skal alle bygg regnes med i det totalt tillatte bebygde

arealet.
- Bebyggelsen skal få en god tilpasning til terrenget, og høyder skal regnes i fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter.

§ 3.1.3 Sentrumsformål

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, kontor, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, hotell og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur, arealer for lek og parkering.

Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til sentrumets funksjon.

I planområdet for Hunsøya vestre del (næringsparken) skal andre formål enn bolig prioriteres.

§ 3.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Arealformålet inkluderer barnehage, undervisning, institusjoner, kirker og andre bygg for religiøs utøvelse, forsamlingslokaler, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende funksjoner. Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnehager og kulturinstitusjoner.

§ 3.1.5 Fritids- og turistformål

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme, camping, utleiehytter og leiligheter for utleie. Private fritidsboliger er ikke tillatt.

§ 3.1.6 Råstoffutvinning

Områdene skal brukes til massetak. Til nye masseuttak eller massedeponi skal det lages reguleringsplan med vilkår som gir føringer for bruk i anleggsperioden og etterbruk av arealet. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, forhold til naboer og andre brukerinteresser, avbøtende tiltak i driftsperioden og istandsetting av terreng. For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10 000 m^3, samt alle uttak av naturstein, skal det foreligge godkjent driftskonsesjon med driftsplan i samsvar med mineralloven.

§ 3.1.7 Næringsbebyggelse

Arealene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innbefatter kontor, hotell, bevertning, industri, lager, håndverk, bensinstasjon, veiserviceanlegg og annen næring. Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning, og skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

§ 3.1.8 Idrettsanlegg

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

§ 3.1.9 Andre typer anlegg

Arealene skal benyttes til andre typer anlegg slik som avfallsanlegg, energianlegg og vann- og avløpsanlegg.

§ 3.1.10 Grav- og urnelunder

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)

Eksisterende og planlagte veier, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur inngår i arealformålet.

§ 3.3 Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

Områdene inkluderer turdrag, parker, friområder, grøntkorridorer, vassdragsmiljøer og naturområder. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for friluftsliv i form av tursti, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

§ 3.4 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 1)

I områdene er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk/stedbunden næring, med følgende unntak:

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes bedre alternativ lokalisering på eiendommen.
- Plassering skal tilpasses kulturlandskapet, og avklares i forhold til naturmangfoldloven og kulturminneloven.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 60-metersbeltet langs vann og vassdrag der det er alternative brukbare lokaliseringer på eiendommen. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter. Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone).

Eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF

- Godkjent bebyggelse i LNF-formål kan gjenoppføres etter brann.
- På eksisterende fradelte og bebygde bolig- og fritidseiendommer kan det ved søknad om tillatelse etter pbl. § 20-2 oppføres påbygg, tilbygg, samt garasjer, bod, uthus ol.

Tillatelsen forutsetter:

- Maksimal tillat BYA for sum boligbebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er maks BYA 30 %, jfr. gjeldende TEK, og heller ikke overstiger 300 m² BYA totalt.
- For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 150 m² bebyggelse. Dersom det blir bygd flere bygg på en tomt, skal en regne alle bygg med i det totalt tillatte bebygde arealet.

§ 3.4.1 LNF-areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

For områder avsatt på plankartet etter pbl. § 11-7 nr. 5b til LNF med spredt boligbebyggelse eller spredt fritidsbebyggelse, kan det tillates fradeling og ny bebyggelse med tilhørende anlegg uten reguleringsplan, så fremt krav i § 3.4.1.1 er innfridd. Antall nye enheter totalt for områdene er vist i tabell § 3.4.1.2 og § 3.4.1.3.

§ 3.4.1.1 Krav tilhørende områder med spredt bolig- eller fritidsbebyggelse

a) Det tillates kun fradeling for en bolig-/fritidstomt per eiendom.
b) Forutsetter behandling etter jordloven.
c) På fradelte bolig- og fritidsboligtomter kan det i tillegg til bolig eller fritidsbolig oppføres påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Gjelder også eksisterende bebygde eiendommer. Tillatelsen forutsetter:
    - Maksimal tillat BYA for sum boligbebyggelse per enhet er maks BYA 30 %, og heller ikke overstiger 300 m² BYA totalt, jfr. gjeldende TEK.
    - For fritidsbebyggelsen skal maksimum BYA/BRA totalt ikke overstige 150 m². Dersom det blir bygd flere bygg på en tomt, skal en regne alle bygg med i det totalt tillatte bebygde arealet.
d) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
e) Betinger avkjørselstillatelse eller evt. tillatelse til utvidet bruk, samt veirett fram til bebyggelsen.
f) Adkomstveier skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende adkomstveier skal benyttes så langt det er mulig.
g) Adkomstvei skal opparbeides i tråd med krav til tekniske løsninger (jfr. § 2.3).
h) Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
i) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
j) Bygning med innlagt vann må tilkobles offentlig kloakk eller ha utslippstillatelse etter forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

k) Byggegrense til vei må følge gjeldende regler.
l) Byggegrense mot jordbruksareal (dyrket mark og innmarksbeite) er minimum 15 meter.
m) Bebyggelsen skal ikke plasseres nær driftsveger, lagerplasser, velteplasser, i viktige natur- og kulturlandskap og/eller hvor viktige kulturminner eller friluftsliv blir skadelidende.
n) Hensynet til naturmangfold skal vurderes i henhold til naturmangfoldlovens §§ 7-12.
o) Nye tiltak skal oversendes på høring hos antikvariske myndigheter.
p) Det er ikke tillatt å oppføre bolig- eller fritidsbebyggelse nærmere driftsbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftsbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.
q) Tiltak etter pbl. § 20-1 skal ikke plasseres nærmere vann og vassdrag enn 60 meter. Til det vernede vassdraget Songa er byggeavstanden 100 meter eller ikke nærmere enn eksisterende tekniske anlegg (veg, bygninger etc.). Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 3.4.1.2 Områder med spredt boligbebyggelse

Områdenr.	Beliggenhet	Kommentar	Ant. boliger
1	Kiledalen	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
2	Lauvås		2
3	Høversland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
4	Steinsland		1
5	Eikeland i Hægeland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	1
6	Åmdal i Hægeland		2
7	Ropstad		3
8	Reiersdal		4
10	Jeppestøl	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	2
11	Greibesland	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
12	Homstean		3
13	Berge-Vehus	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
14	Langeland		3
15	Løyning		1
16	Røyknes		5
17	Lie-Horrisland		2
18	Åmdal i Vennesla	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	3
22	Honnemyr	Ny bebyggelse baseres på eksisterende avkjørsel	4
23	Eikeland-Verås	Forutsetter g/s-vei langs fv. 67 fra Hommefjellet til fv. 405, evt. avtale om deltakelse i finansiering av ny g/s-vei.	3
Sum			**50**

§ 3.4.1.3 Områder med spredt fritidsbebyggelse

Områdenr.	Beliggenhet	Kommentar	Ant. boliger
A	Kilefjorden		20
B	Lauvås	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
C	Høversland	Ikke hytter nær opp til løypetraseen	5
D	Kvellandsvannet m.fl.		5
E	Topstadvann m.fl.		10
F	Langeland	Hytter finnes i området	2
G	Føreland		7
H	Løyning		3
I	Holtan		2
J	Einstablandsvannet	Hytter finnes i området	2
K	Ytre Jeppestølvatnet		4
Sum			**65**

§ 3.4.2 Friluftsliv

Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet er tillatt. Tiltak i strid med arealformålet, herunder blant annet idrettsanlegg, barnehager og private hytter er ikke tillatt.

§ 3.5 Vassdrag (pbl. § 11- 7 og 11 nr. 3 og 5)

§ 3.5.1 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl. § 11-11 nr. 3)

Graving, mudring, utfylling, brygger og andre tiltak som kan forringe områdets natur/-verneverdi eller friluftsverdi for allmennheten kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Dersom det foreligger mudringstillatelse, tillates tiltak i vann og vassdrag for å bekjempe problemarter som eks. krypsiv.

§ 3.5.2 Byggegrense langs vann og vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

Langs verna vassdrag er det en byggegrense på 100 meter. Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

Langs alle andre vann og vassdrag gjelder en generell byggegrense på 60 meter. Det vil si at i 60-metersbeltet langs vassdrag, bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m ikke tillatt.

Ved eventuell dispensasjon fra byggegrensen, må krav til sikkerhet mot flom og erosjon i TEK17 § 7-2 være dokumentert ivaretatt.

Unntatt fra byggegrensen er tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti/-vei/-løyper, fortøyingsbrygge, toalett, benkebord, badeplasser o.l. Det er en forutsetning for unntaket at tiltakene er tilgjengelig for allmennheten, er tilpasset natur og landskap, samt at hensynet til LNF-formålet og naturmangfoldlovens §§ 7-12 er ivaretatt.

Kapittel 4. Hensynssoner (pbl. § 11-8)

Hensynssoner skal vise hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av areal. Hensikten med hensynssoner er å vise hvilke viktige hensyn som må ivaretas innenfor sonene. Sonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandling av dispensasjoner.

§ 4.1 Soner med sikrings-, støy og fareområder (pbl. § 11-8 a)

§ 4.1.1 Sikringssone med nedslagsfelt til drikkevannskilde - H110

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. I områder uten reguleringsplan tillates ikke oppført nye bygninger som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilde.

§ 4.1.2 Sikringssone med område for grunnvannsforsyning - H120

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne. Innenfor sonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 4.1.3 Sone med sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - H190

Innenfor sone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel - er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

§ 4.1.4 Sone for støy - H220

Viser til støysonekart fra Statens vegvesen (støysonekartet) som gjelder for riks- og fylkesveier. Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk. Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det samme gjelder for støysonekart fra Bane Nor som gjelder for jernbanen.

Unntakssone for støy – H290
Innenfor den sørlige delen av eksisterende sentrumsplan for Vennesla er det avsatt avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone. Ved ny utbygging eller ved bruksendring til nye boenheter innenfor sentrumsområdene kan bygninger med støyfølsomt bruksformål lokaliseres i område med inntil Lden 70 dB veitrafikkstøy og Lden 73 dB jernbanestøy, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.
- Reguleringsplan skal omfatt støyutredning som viser støyreduserende tiltak samt støysoner for Lden 50 dB.

§ 4.1.5 Sone med ras- og skredfare - H310

I områder med ras- eller skredfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Det må dokumenteres hvordan tiltakets sikkerhet mot ras og skred ivaretas i henhold til TEK17.

§ 4.1.6 Sone med flomfare - H320

I områder med flomfare skal det ved tiltak etter pbl. § 1-6 gjennomføres tiltak som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet. Det må dokumenteres hvordan tiltakets sikkerhet mot flom ivaretas i henhold til TEK17.

§ 4.1.7 Sone med fareområde høyspenningsanlegg - H370

Sone med fareområde gjelder for kraftledninger. Innenfor sonen skal avstandskrav til senterlinje hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6. Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bebyggelse som kan hindre etablering av nye kraftanlegg, hindre vedlikehold eller gjøre skade på nettstasjon eller kraftledninger. Alle tiltak som planlegges innenfor hensynssonen må avklares med Statnett og Agder Energi.

§ 4.2 Sone med særlig hensyn (pbl. § 11-8 c)

§ 4.2.1 Hensynssone landbruk - H510

Innenfor hensynssone landbruk bør tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området unngås. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet.

§ 4.2.2 Hensynssone friluftsliv - H530

Innenfor hensynssone friluftsliv bør tiltak som kan forringe områdets kvalitet til bruk for friluftsliv unngås.

§ 4.2.3 Sone med særlig hensyn til bevaring naturmiljø - H560

Innenfor hensynssonen bør landskaps- og naturmiljø hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 4.2.4 Sone med særlig hensyn til bevaring kulturmiljø - H570

Innenfor hensynssonen bør kulturminner/-miljø hensynstas ved tiltak etter pbl. § 1-6.

§ 4.3 Sone for båndlegging (pbl. § 11-8 d)

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven eller annet rettsgrunnlag er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

§ 4.3.1 Naturreservater med vern - H720

- Sognevannet naturreservat (våtmark, viktig våtmarksområde, rikt og særpreget fugleliv)
- Paulen naturreservat (barskog, variert og relativt lite påvirket barskogområde)
- Skråstadheia naturreservat (barskog, variert kystnær skog)
- Kile naturreservat (skogvern)

§ 4.3.2 Varig vernede vassdrag -H740

- Songavassdraget. Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 4.3.3 Fredet veistrekning – H730

- Del av riksvei 9 er forskriftsfredet gjennom «Nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner» (2002). Forvaltningsmyndighet er Riksantikvaren.