

Prestekragevegen 19

Smååsane - Vennesla



Prisantydning: **kr 5 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Smååsane - kjedet enebolig (ende) med praktikantdel - takterrasse - carport - høy standard - bør sees!

OMRÅDE

Vennesla

ADRESSE

Prestekragevegen 19, 4706

VENNESLA

Prisantydning

kr 5 790 000,-

Omkostninger: **kr 35 360,-**

Totalpris: **kr 5 825 360,-**



BRA-i: 150 m²

BRA-e: 7 m²

BRA Total: 157 m²

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 368 m²



Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

PRESTEKRAGEVEGEN 19

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 23, bnr. 984, ideell andel 1/1
i Vennesla kommune.

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 157 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, gang, trapperom, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom 2.

BRA-e: 7 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 75 m² Trapperom, stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport foreligger ikke, se vedlagt i salgsoppgaven arealoppmåling utarbeidet av takstmann Henrik Løvdal.

BRA-i er innvendige areal som tilfredsstiller en boenhet. BRA-e er f.eks utvendig bod, garasje, anneks osv.

Carport er 23 m². Det er med gangen mot uteboden.

Takterrasse er målt på innsiden av rekkverk. Den er på 45 m².

Praktikantdel er målt til fra innsiden av vegg mot yttervegg. Den var 34 m² BRA-i.

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgave og i prisliste, er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom - dette er (litt forenklet uttrykt) boligens BRA fratrukket innvendig boder og veggene til disse. Arealene er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

368 m²

Tomtebeskrivelse

Eierform: Eiet tomt

Prestekragevegen 19: 368 kvm.

Arealene er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling. Tomtestørrelser er iht. opplysninger fra Seeiendom.no.

Tomten leveres klargjort med asfaltert innkjørsel/gårdsplass i front av boligen. Øvrig tomt blir klargjort for kjøpers videre opparbeidelse.

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt til på Smååsane og har nydelig utsikt. Flotte turområde like utenfor døra, sommer som vinterstid. Barnehage finnes i umiddelbar nærhet, kort avstand til skole og idrettsplass, samt Vennesla sentrum med alle fasiliteter. Gangavstand til butikk, treningssenter og strand med bademuligheter m.m.

Adkomst

Fra Vennesla sentrum følg Bruvegen mot Moseidmoen og følg videre inn på Drivenesvegen. I rundkjøringen ta 2. avkjørsel til Smååsane. Følg veien helt til toppen og ta til venstre inn på Linneavegen. Det nye tomtområdet ligger på venstre side.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kan ihht. til vilkår ikke tegne boligselgerforsikring. Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt.

Innhold

5 prosjekterte eneboliger i kjede øverst i nytt boligområde på Smååsane, felt BD1-3 iht. reguleringsplan. Tomtene vil ha gode solforhold og flott utsikt over Vennesla. Boligene vil få et moderne preg og med kvaliteter som store takterrasser, praktikantdel, carport mm.

Flotte turområde like utenfor døra, sommer som vinterstid. Barnehage finnes i umiddelbar nærhet, kort avstand til skole og idrettsplass, samt Vennesla sentrum med alle fasiliteter. Gangavstand til butikk, treningssenter og strand med bademuligheter m.m.

Prestekragevegen 19: 150m² BRA-i.

Boligen har følgende innhold:

1.etasje: Gang, vaskerom/bad, 2 soverom. Praktikantdel: Stue/kjøkken, soverom og vaskerom/bad.
2. etasje: Soverom, bad samt stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse og videre adkomst til takterrasse herifra.

Boligen har tilknyttet carport på ca. 23m². Boligen har også utebod på ca. 7m² i tilknytning til carport. Bod blir isolert.

Standard

Iht. byggeteknisk beskrivelse legges det opp til følgende standard i boligen:

Gang 1 etg.:

- Vegger blir gipset.
- Vegger blir malt i Jotun 1359 Macchiato.
- Tak blir gipset.
- Tak blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Fliser på gulv er Artic Ice Gray 59,5x59,5.
- Hvite lister på gulv.
- Listefritt tak.

Alle Soverom:

- Vegger og tak blir gipset.
- Vegger og tak blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Gulv: Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees - 1 Stav Eik.
- Hvite lister på gulv.
- Listefritt tak.

Praktikant del:

- Gulv: Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees - 1 Stav Eik.
- Vegger og tak blir gipset.
- Vegger og tak blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Hvite lister på gulv.
- Hvite lister på innerdører.
- Listefritt tak.

Bad / Vaskerom 1 etg. samt Praktikant del:

- Vegger og tak blir gipset.
- Tak blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Vegger blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Listefritt tak.
- Gulv blir fliset med Oppkant. Fliser på gulv: Artic Ice Gray 59,5x59,5.
- Fliser i Dusjhjørnet opp langs vegg.
- Dusjhjørne 90cm.
- Praktikant del: Frida 60cm innredning. Speil, lys.
- Vaskerom / Bad bolig 1 etg: Frida 80cm innredning. Speil, lys.

Bad 2 etg.:

- Vegger og tak blir gipset.
- Tak blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Vegger blir fliset. Fliser på gulv: Artic Ice Gray 59,5x59,5.
- Listefritt tak.
- Gulv blir fliset med Oppkant. Fliser på gulv: Artic Ice Gray 59,5x59,5.
- Dusjhjørne rett 100cm.
- Frida 100cm innredning. Speil, lys.

Stue/kjøkken 2. etg.:

- Vegger og tak blir gipset.
- Tak blir malt i 9918 Klassiskhvit.
- Listefritt tak.
- Vegger blir malt i Jotun 1359 Macchiato.
- Gulvlister i hvit utførsel 9918 Klassiskhvit.
- Gulv : Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees - 1 Stav Eik.
- Hvite lister på innerdører.

I boligen blir det levert Strai kjøkken i både hoveddel og praktikantdel.

Hovedkjøkken med en verdi på kr. 110 000,- til kr. 111 000,- inkl. mva. + Hvitevarer til kr. 40 000 inkl. mva.

Praktikantkjøkken med en verdi på kr. 55.000,- til kr. 62 530,- inkl. mva. + Hvitevarer til kr. 35 000 inkl. mva.

2 stk. sikringsskap i boligen: 1 stk i bolig og 1 stk i praktikant del.

Se forøvrig vedlagte byggebeskrivelse inntatt i salgsoppgaven.

Parkering

Boligen leveres med carport på ca. 23m² samt utvendig biloppstillingsplass.

Carport leveres med smart elbil lader.

Forsikringsselskap

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.
Etter overtagelse må Kjøper selv besørge forsikring av boligen samt løsøre og innboforsikring.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er med totalt 5 stk. varmekabler med tilhørende termostat i følgende rom:
Gang samt begge bad i hoveddel. I praktikantdel: Kjøkken/stue og bad.

Det er mulig å sette inn peisovn. Pipen blir levert ferdig utvendig og til gipstaket innvendig i 2. etasje.
Selve røret fra taket og ned til ovnen samt ovnen må bekostes av kjøper.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info energiklasse

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt. Kommunale avgifter vil dekke vann, avløp, eiendomsskatt og evt. feiing. Det blir montert vannmåler i boligen, avgift vil variere etter forbruk.
Renovasjon kommer i tillegg og faktureres direkte fra Avfall Sør.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er innført i hele Vennesla kommune, både for næring-, bolig- og fritidseiendommer. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte bolig, henvises til Vennesla kommune for nærmere info.

Info formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Andre utgifter

Kostnader til strøm og forsikring kommer i tillegg, men er ikke spesifikt oppgitt av selgere.

Velforening

Pliktig medlemskap i områdets velforening, ca. kr. 500,- per år.
Kostnader til strøm og forsikring kommer i tillegg, men er ikke spesifikt oppgitt av selgere.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4223/23/984:

29.09.2009 - Dokumentnr: 724245 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2009 - Dokumentnr: 724245 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2014 - Dokumentnr: 1068089 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Avtale om grunnrettigheter til jordkabel - 22kv

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589972 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1589998 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4223 Gnr:23 Bnr:697

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av Prestekragevegen 19 og 21, datert 05.09.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.08.2023.

Vei, vann og avløp

Området blir tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Vannmåler blir installert.

Regulerings og arealplaner

Området er avsatt til boligformål iht. reguleringsplan for Smååsane felt d, e, f, g og h i Vennesla kommune, senest revidert 19.09.2021. Kopi av reguleringsplan er vedlegg til nærværende prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Adgang til utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Boligene vil få praktikantdel med soverom, stue/kjøkken og vaskerom/bad, jfr. plantegning i prospekt.

Utleiemegler Sør v/Mikal Fjellvang vil anta en leiepris på rundt kr. 7.000 - 7.500,- i mnd inkl. internett.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom boligen selges til forbruker innen 6 måneder etter at den var ferdigstilt, vil det bli stilt entreprenørgaranti på linje med reglene i bustadoppføringslova.

Prisantydning

Kr 5 790 000

Totalpris

Kr 5 825 360

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 370,00 (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 695 000,-))

16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

18 460,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

35 360,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 808 460,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 825 360,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilkoblingsavgift for vann-/avløp er inkludert i leveransen.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Overtakelse

Prestekragevegen 19 og 21 er ferdigstilt, midlertidig brukstillatelse er mottatt av Vennesla kommune, datert 05.09.2024.

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- o Plantegninger
- o Snitt og fasadetegninger
- o Byggeteknisk beskrivelse
- o Reguleringsplan/bestemmelser
- o Kjøkkentegninger

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag utgjør kr. 56.875,- inkl. mva. pr. enhet. For prosjektet i sin helhet dekker oppdragsgiver i tillegg kr 20.000,- i oppstartsgebyr og kr 15.000,- i tilrettelegging (utleggsdekning). Øvrige utlegg og markedsføring dekkes fortløpende av oppdragsgiver.

Selger

Agder Boligutvikling AS

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1
4700 VENNESLA
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.03.2025



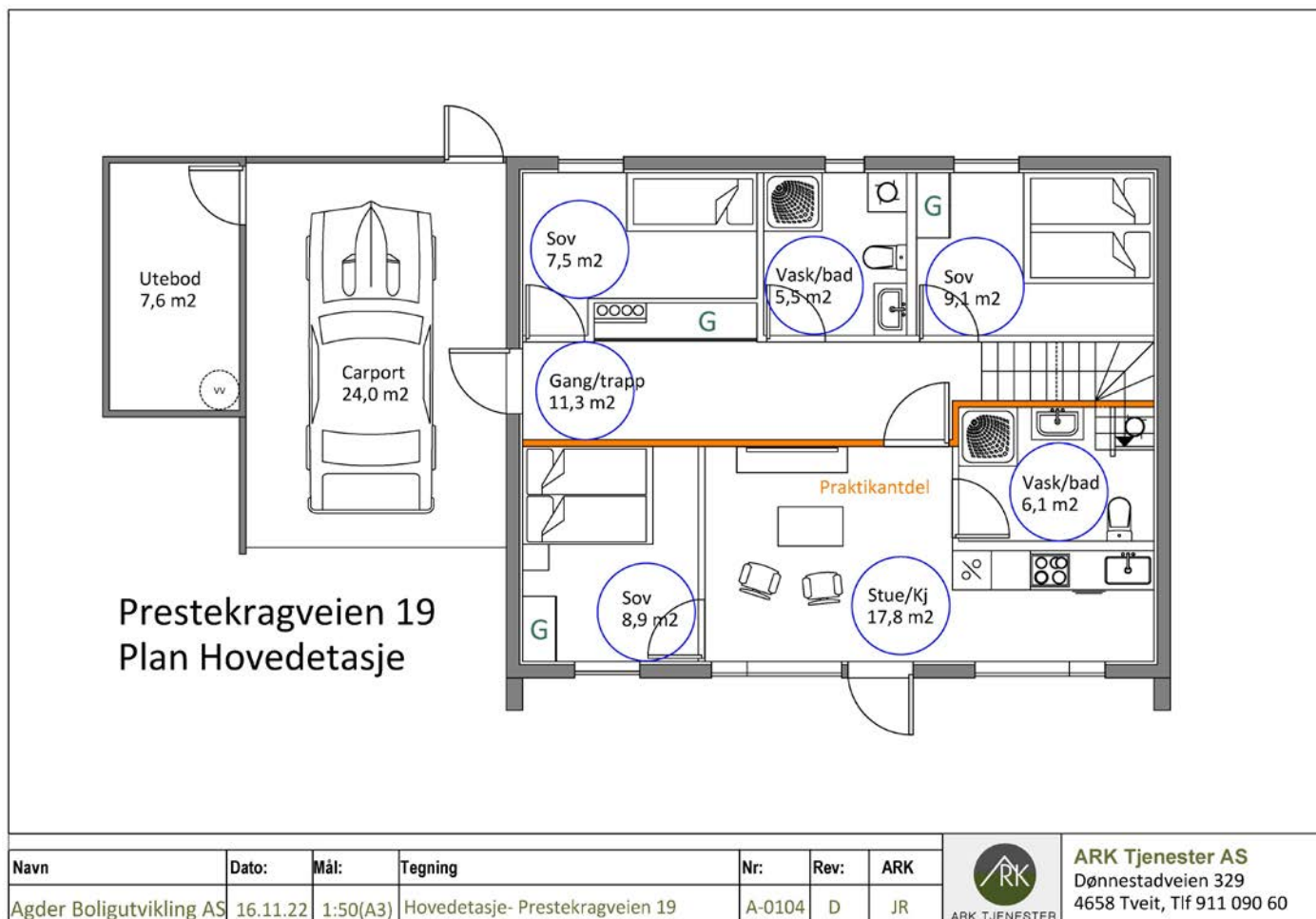
Illustrert bilde av kjøkken for Prestekragvegen 19.

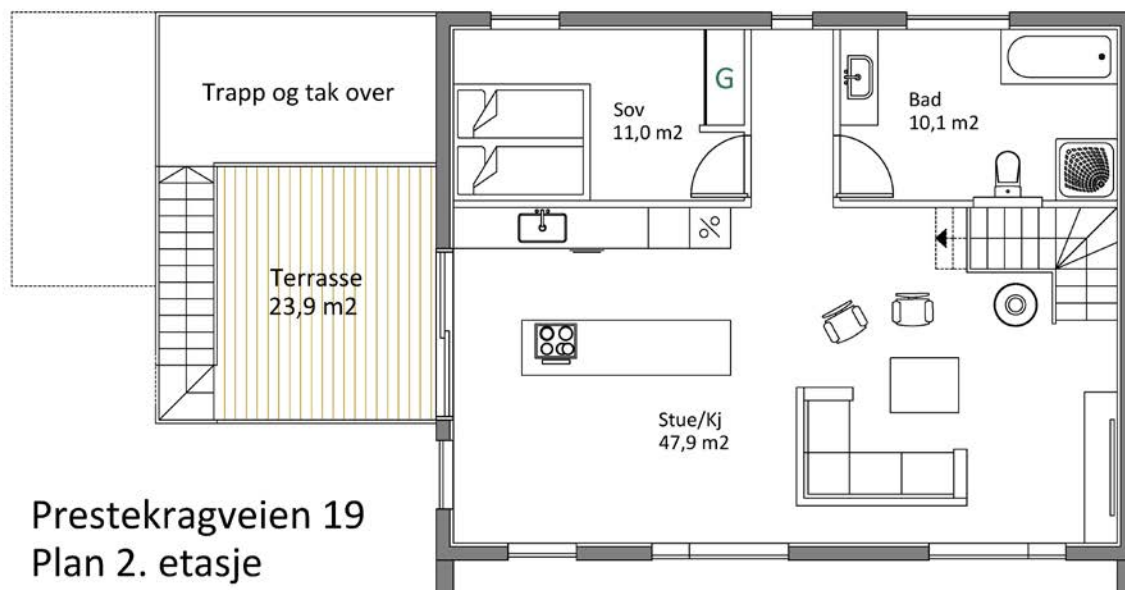


Illustrert bilde av kjøkken for Prestekragvegen 19.



Illustrert bilde av kjøkken i praktikantdel for Prestekragvegen 19.



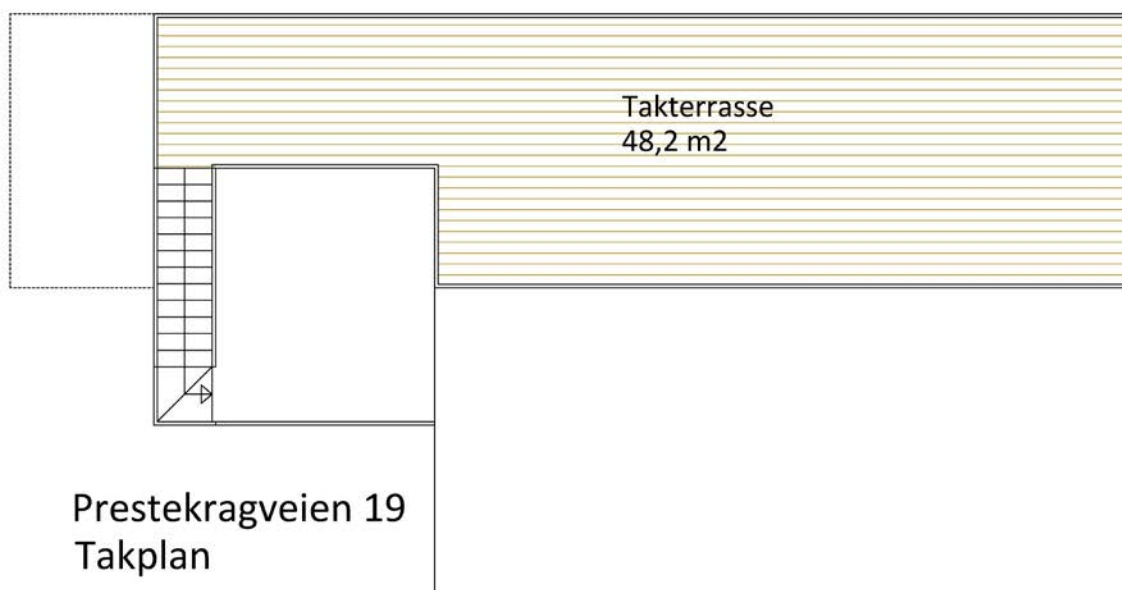


Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK
Agder Boligutvikling AS	21.12.22	1:50(A3)	Loftsplan -Prestekragveien 19	A-0105	C	JR



ARK Tjenester AS
Dønnestadveien 329
4658 Tveit, Tlf 911 090 60

Prestekragevegen 19 plan 2 etasje.



Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK
Agder Boligutvikling AS	21.12.22	1:50(A3)	Takplan - Prestekragveien 19	A-0106	C	JR



ARK Tjenester AS
Dønnestadveien 329
4658 Tveit, Tlf 911 090 60

Prestekragevegen 19 takplan.



Fasade.



Prestekragevegen 19 og 21 .



Prestekragevegen 19-27 (illustrasjon).



Prestekragevegen 19-27 (illustrasjon).



Takterrasse i Prestekragevegen 19.



Velkommen til visning!

Nabolagsprofil

Prestekragevegen 19 - Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Middagskoheia Linje 34	4 min 0.3 km
Venneslahallen/Vennesla kirke Totalt 10 ulike linjer	5 min 3.2 km
Vennesla stasjon Linje F5	6 min 3.7 km
Kristiansand Kjevik	23 min
Monsøya Ny-Hellesund Linje 92	24.2 km

Skoler

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	25 min 1.6 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	6 min 3.5 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 37 klasser	7 min 3.8 km
Vennesla videregående skole 624 elever	7 min 3.7 km
Kristen VGS Vennesla	7 min

Ladepunkt for el-bil

Vennesla Stadion	30 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

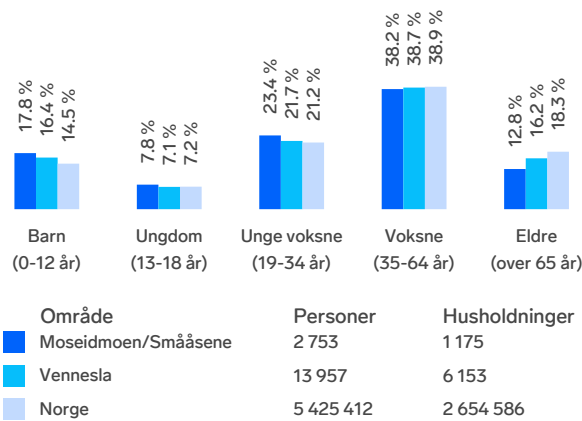
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smååsane barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Barnetua barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min 0.9 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	21 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Prix Moseidmoen PostNord	26 min 1.7 km
Spar Bruvegen	25 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport



Smååsane aktivitetsløkke m/kuns...
Ballspill

2 min
0.1 km



Moseidmoen stadion
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

25 min
1.7 km



Treningssenteret

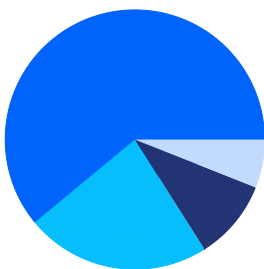
22 min



Trimeriet Vennesla

7 min

Boligmasse



61% enebolig
23% rekkehus
6% blokk
10% annet

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

22 min



Boots apotek Vennesla

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
41% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



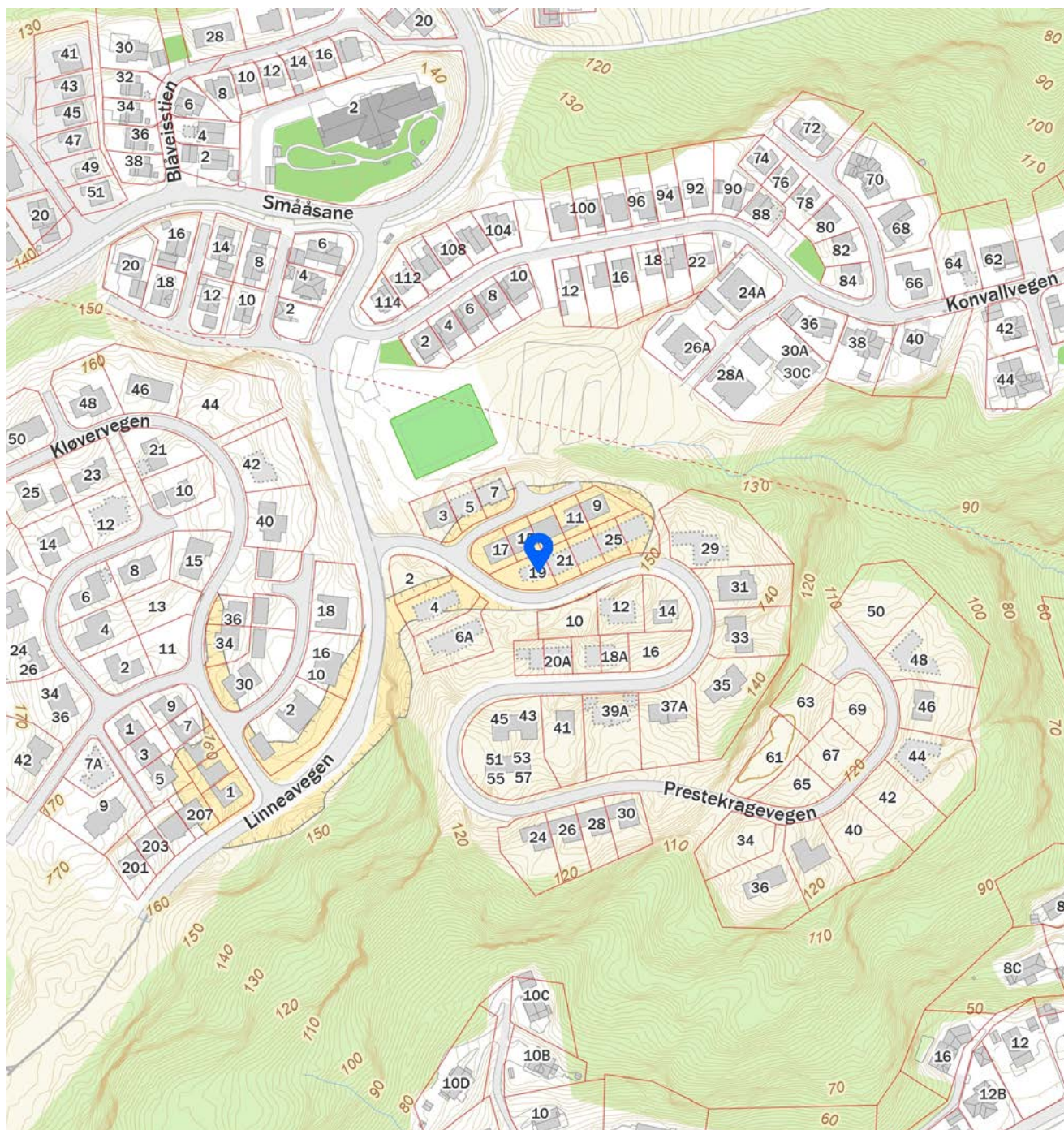
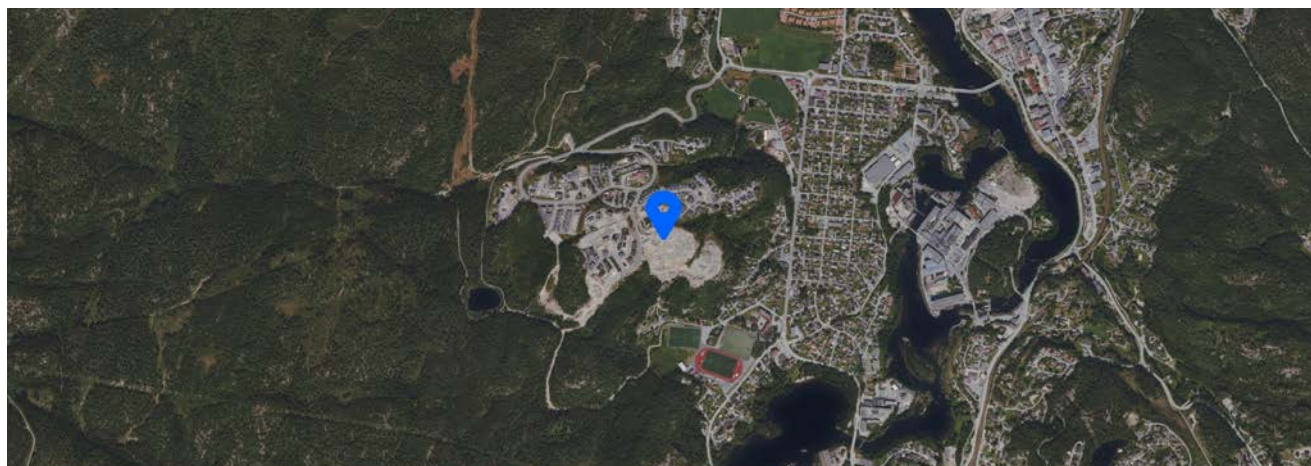
0%

43%

Moseidmoen/Smååsene
Vennesla
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Prestekragveien 19, 21, 23, 25 & 27

Informasjon

- Gang 1 etg.
 - Vegger blir gipset.
 - Vegger blir malt i **Jotun 1359 Macchiato**
 - Tak blir gipset.
 - Tak blir malt i **9918 Klassiskhvit**
 - Fliser på gulv er **Artic Ice Gray 59,5x59,5**
 - Hvite lister på gulv
 - Listefritt tak.

- Alle Soverom:
 - Vegger og tak blir gipset.
 - Vegger og tak blir malt i **9918 Klassiskhvit**
 - Gulv : **Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees – 1 Stav Eik**
 - Hvite lister på gulv.
 - Listefritt tak.

- **Praktikant del.**
 - Gulv : **Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees – 1 Stav Eik**
 - Vegger og tak blir gipset.
 - Vegger og tak blir malt i **9918 Klassiskhvit.**
 - Hvite lister på gulv.
 - Hvite lister på innerdører.
 - Listefritt tak.

- **Bad / Vaskerom 1 etg. Samt Praktikant del.**
 - Vegger og tak blir gipset.
 - Tak blir malt i **9918 Klassiskhvit.**
 - Vegger blir malt i **9918 Klassiskhvit.**
 - Listefritt tak.
 - Gulv blir fliset med Oppkant. **Fliser på gulv: Artic Ice Gray 59,5x59,5**
 - Fliser i Dusj hjørnet opp langs vegg.
 - Dusjhjørne 90cm
 - Praktikant del : Frida 60cm innredning. Speil, lys.
 - Vaskerom / Bad bolig 1 etg: Frida 80cm innredning. Speil, lys.

- **Bad 2 etg.**
 - Vegger og tak blir gipset.
 - Tak blir malt i **9918 Klassiskhvit.**
 - Vegger blir fliset. **Fliser på gulv: Artic Ice Gray 59,5x59,5**
 - Listefritt tak.
 - Gulv blir fliset med Oppkant. **Fliser på gulv: Artic Ice Gray 59,5x59,5**
 - Dusjhjørne rett 100cm
 - Frida 100cm innredning. Speil, lys.

- **Stue 2 etg.**
 - Vegger og tak blir gipset.
 - Tak blir malt i **9918 Klassiskhvit.**
 - Listefritt tak.
 - Vegger blir malt i **Jotun 1359 Macchiato.**
 - Gulvlister i hvit utførsel **9918 Klassiskhvit.**
 - Gulv : **Berry Alloc Grand Avenue Champs Elysees – 1 Stav Eik**
 - Hvite lister på innerdører.

Ekstra info:

- Alle innerdører er Karm med dempelist og slette hvite dører.
- Alle innerdører blir det montert hvit listverk.
- Glass rekkverk på takterrasse er i sort utførsel på stolpene.
- Mører Royal impregnerte terrassebord med riller i brun utførsel.
- Liggende spiler i Sort impregnert utførsel som rekkverk på utvendig trapp opp til takterrasse.
- Bjelkelag etasjeskiller, 1 etg – 2 etg blir isolert.
- Alle innervegger blir isolert.
- Kompakt tak som tak på boligen.
- Det blir levert med Stålppe i sort utførsel med en avslutning i gipstaket i 2 etg. Her kan kunden koble seg på videre ved montering av ildsted.
- Innvendig listverk og foringer i hvit utførsel.
- Kledning på boligen er Nord Dobbelfals Tett 19x148.
- Led lys stripe i front under gesims på boligen med dimmer.
- Smart Elbil lader i carport.
- Spotter i carport Sorte.
- Lamper på alle soverom
- Lampe bod.
- 6 stk Utelamper blir levert i sort utførsel.
- Spotter i tak: Gang, vask/bad (bolig og praktikant del), stue / kjøkken.
- **Det er med totalt 5stk varmekabler med tilhørende termostat i følgende rom**

- Gang/Hall 1etg Bolig
 - Bad/ Vaskerom 1etg Bolig
 - Kjøkken/Stue 1etg Praktikantdel
 - Bad/Vaskerom 1etg Praktikantdel
 - Bad 2etg Bolig
-
- Stikkontakter, brytere, dimmere og termostater er i Lavtbyggende sort design.
 - Brannvarslere er det røykdetektorer i Gang 1etg Bolig, Stue Praktikantdel 1etg og Stue Bolig 2etg. Det er også medregnet i alle soverom i boligen. Totalt 7stk. Disse er av typen Elotec Ajax og er en smart røykvarsler som varsler deg på telefonen i tillegg til ved alarm. Denne er i henhold til TEK 17.
 - 2 stk sikringsskap i boligen: 1 stk i Bolig og 1 stk i praktikant del.
 - Astro-ur blir levert med til boligen for automatisk styring av utebelysning.
 - Ringeklokke til Bolig og Praktikantdel
 - Vinduer i boligen blir i fargekode RAL 9004. Dette er også fargen innvendig på vinduene i boligene.
 - Innvendig trapp i boligen blir levert i sort utførsel.
 - Det blir lever 2 stk frostfrie utekraner til boligen.
 - Det blir levert 1 stk - VV Bereder OSO 200 Ltr Saga. (Bolig nr 19 har denne i boden. Resterende boliger har denne i vask bad. Men kan flyttes ut mot tillegg. 15 000 kr ink mva. pga. Varmeveksler.)

Informasjon om boligens konstruksjon oppbygging:

Boligen blir bygget i tradisjonelt reisverk som består av reisverk 48x148 + på foring 48x48.

Det blir monter gipsplate GU-x utvendig.

Sløyfer 23x48 og lekter 30 x 48 i hvit utførsel.

Nord kledning tett 19x148 som kledning.

Belistningsfrie vinduer, dører utvendig.

Der blir montert vannbord i bunden av vinduene.

Beslag i sort utførsel på boligen.

Carport blir kledd med samme type kledning som på boligen i tak og vegger.

Innvendig rekkverk på terrassen i 2 etg. blir det også kledd med samme kledning som boligen.

Informasjon om kjøkken på boligen:

I Boligene blir det levert Strai kjøkken.

Prestekragveien 19

- Hoved kjøkken er en verdi av 110 000 Kr inkl. mva. + Hvitevarer til 40 000 kr inkl. mva.
- Hybel kjøkken er en verdi av 55 000 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 35 000 kr inkl. mva.

Prestekragveien 21

- Hoved kjøkken er en verdi av 111 000 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 40 000 kr inkl. mva.
- Hybelkjøkken er en verdi av 62 530 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 35 000 kr inkl. mva.

Prestekragveien 23

- Hoved kjøkken er en verdi av 111 000 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 40 000 kr inkl. mva.
- Hybelkjøkken er en verdi av 62 530 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 35 000 kr inkl. mva.

Prestekragveien 25

- Hoved kjøkken er en verdi av 111 000 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 40 000 kr inkl. mva.
- Hybelkjøkken er en verdi av 62 530 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 35 000 kr inkl. mva.

Prestekragveien 27

- Hoved kjøkken er en verdi av 111 000 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 40 000 kr inkl. mva.
- Hybelkjøkken er en verdi av 62 530 kr inkl. mva. + Hvitevarer til 35 000 kr inkl. mva.

Arealmålingsrapport

 Rekkehus

 Prestekragevegen 19, 4706 VENNESLA

 VENNESLA kommune

 gnr. 23, bnr. 984



Befaringsdato: 23.04.2024

Rapportdato: 28.04.2024

Oppdragsnr.: 20308-1720

Referansenummer: WF9455

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvda

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvda



 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
28.04.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Bygninger på eiendommen

Rekkehus



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

I følge eiendomsverdi

Standard

Dagens standard

Vedlikehold

Nytt, ikke brukt.

Bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

I følge tegninger.

Standard

Dagens standard

Vedlikehold

Nytt, ikke brukt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

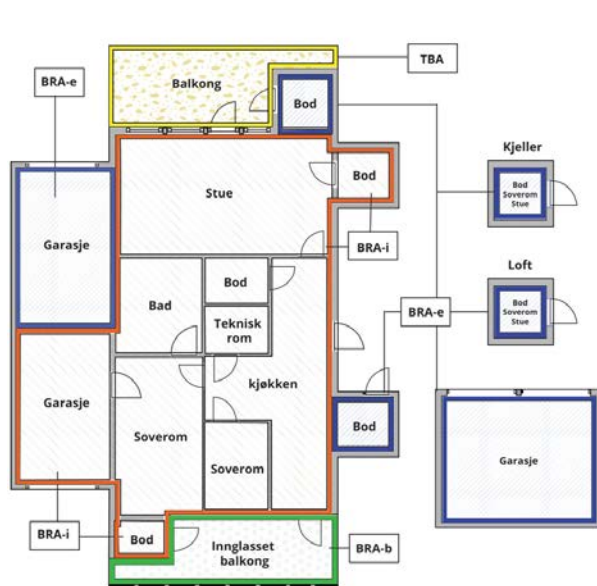
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	75			75	22		75
1.etasje	75			75			75
SUM	150				22		150
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom		
1.etasje	Entré , Gang , Trapperom , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom 2		

Kommentar

BRA-i er innvendige areal som tilfredsstiller en boenhet. BRA-e er f.eks utvendig bod, garasje, anneks osv.

Carport er 23 m2.

Takterrasse er målt på innsiden av rekkverk. Den er på 45 m2.

Praktikantdel er målt til fra innsiden av veggen mot yttervegg. Den var 34 m2 BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Utvendig bod tas med som eget rom når den har dør ute. Dvs ikke for arealene av boligen. BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	150	0
Bod	0	7

Kommentar

Bod Tidligere BRA med P-rom og S-rom blir tatt med i en overgangsperiode.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
23.4.2024	12:00:00	14:00:00	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	984		367.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestekragevegen 19

Hjemmelshaver

Moseid Endre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	22.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	21.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.08.2023		Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk-om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Byggetegninger er brukt som mal for arealmålingen. Det er målt med laser fra innsiden av yttervegger. Alle innervegger er med i arealmålingen.

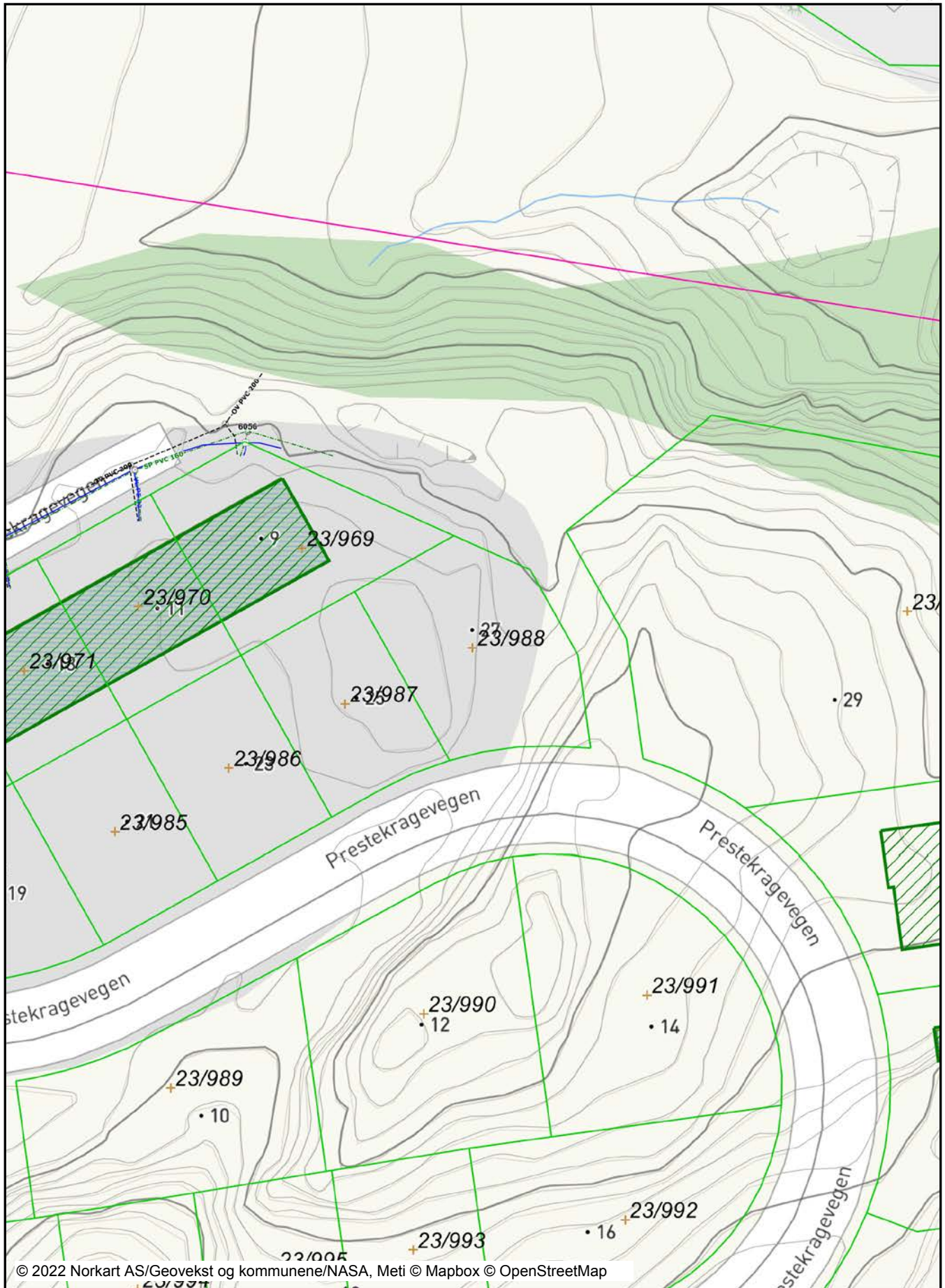


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.10.2022

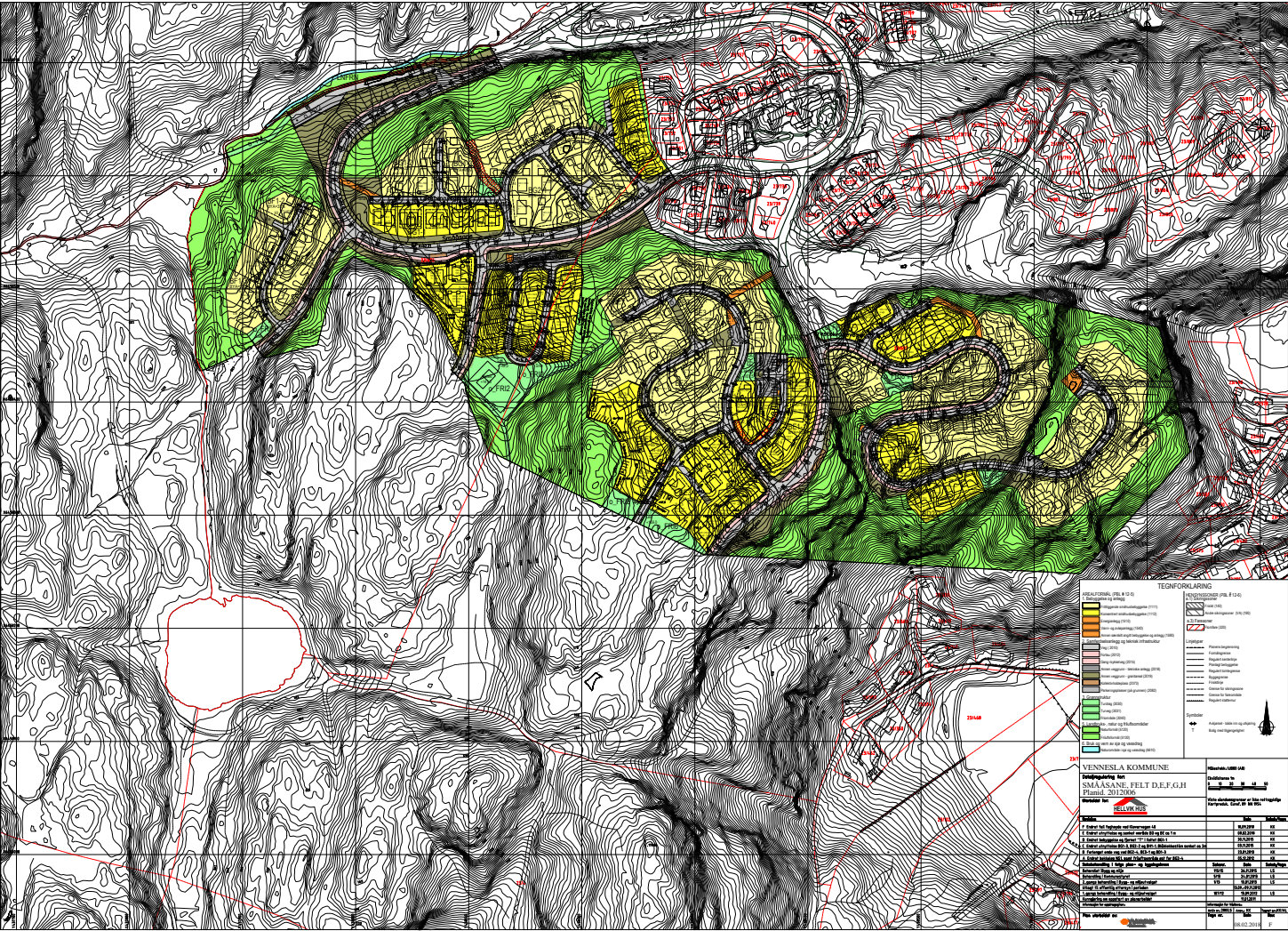
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

VA_KOPLINGER_4223		AVLOPFELLES STOR	
	Kum		VANNLEDNING_PUMPELEDNING
	Kum		VANNLEDNING PRIVAT
	Abonnent		VANNLEDNING
	Anboring		VANNLEDNING STOR
	Basseng		SPILLVANN PUMPELEDNING
	Brønn		SPILLVANN PRIVAT
	Diverse		SPILLVANN
	Grenpunkt		SPILLVANN STOR
	Gategut		OVERVANN PRIVAT
	Hjelpepunkt		OVERVANN
	Hydrant		OVERVANN STOR
	Hydrofer		DRENSLEDNING
	Sprinkelanlegg		DRENSLEDNING STOR
	Bekkeinntak		DIVERSE_LEDNINGER
	BekkeinntakMedRist		DIVERSE_LEDNINGER
	Inntak	VA_UTSTYR_4223	
	Kran		Maaler
	Minirensanlegg		Stengeventil Apen
	Oljeutskiller		Stengeventil Stengt
	Fettutskiller		Diverse_Ventiler_skraastrek
	Overlapp		SoneVentil
	Pumpekum		BrannVentil
	Pumpestasjon spillvann	VA_UTSTYR_KOPL_4223	
	Pumpestasjon vann		Spyleventil
	Reduksjon		Lufteventil
	Renseanlegg		Varmekabel
	Vannbehandlingsanlegg		BrannVentil
	Sandfangskum	Høydeinformasjon	
	Septiktank		Høydekurve 5m
	Skjått		Høydekurve 1m
	Slamavskiller		Forsenkningkurve 5m
	Gatesluk		Forsenkningkurve 1m
	SlukMedSandfang		Toppunkt
	Sluk	Matrikkelkart	
	PÅ#koplingspunktAvlapp		Grunneiendom
	Trekkum		Grense <= 10 cm
	Tank		Grense <= 30 cm
	Trasepunkt		Grense < 200 cm
	Uspesifisert		Grense < 500 cm
	Utslipp	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Vannpost		Godkj. Nybygg
	Ventilpunkt		Godkj. Tilbygg
	T-ROR		Godkj. Påbygg
	Mast veglys		Omriss Tiltak
	Skap veglys		Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Stake_Spyle_Kum		Godkj. Tiltak
VA_LEDNINGER_4223			Uspes. Tiltak
	NEDLAGTLEDNING		
	AVLOPFELLES PRIVAT		
	AVLOPFELLES		
	AVLOPFELLES STOR		



DETALJREGULERING

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankart dato: REV. 27.08.2018

Reguleringsbestemmelser dato: REV. 05.02.2018 , 16.9.2021

Plan nr. 2012006

1. Generelt

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

Planområdet reguleres i samsvar med Plan- og bygningsloven § 12-5 til følgende formål:

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

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

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

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

- Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

2.1.1 Boligbebyggelse generelt

- Maks høyde for H01 (gulv første hovedetasje) er gitt med høyde over havet for den enkelte bolig.
- For de boligene som det er nødvendig å ta opp høydeforskjell med underetasje, er det skrevet tekst «U.etg.» for den enkelte tomt i plankartet.
- I området tillates oppført 2 boenhet pr tomt for frittliggende eneboliger hvor av 1 utleieenhet på inntil 60 m² BRA som skal tilhøre hovedenheten.
- Utnyttelsesgrad skal beregnes ut fra formålet «bebyggelse», selv om enkelte tomter består av formålene «bebyggelse» og «friluftsområde».
- Maks mønehøyde er 8,0 meter over H01 (hovedetasje 1) og maks gesimshøyde er 6,5 meter over H01 (hovedetasje 1).
- Tak skal utføres som saltak, pulttak, valmtak eller flatt tak. Hvert delfelt/rekke med boliger skal ha en enhetlig utforming i forhold til taktype.
- Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform, gesims- og mønehøyde, skal godkjennes i forbindelse med søknad.
- Den enkelte tomt skal sikres mot ras.
- 60 % av boligene innenfor planområdet skal ha alle hovedfunksjoner på boligens inngangsparti, og disse må oppfylle kravene om tilgjengelighet jf. § 12-2 i teknisk forskrift. I plankartet er det vist med bokstaven "T" (tilgjengelighet).
- For hver boenhet ved frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen grunn, og 1 ekstra biloppstillingsplass ved utleieenhet. Ved seksjonering av bolig, skal det være 3 biloppstillingsplasser pr seksjon pr tomt.
- Garasjens størrelse skal være maks 50 m² og mønehøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 5,5 meter. Kvist på garasjen er ikke tillatt.
- Garasje må ikke plasseres nærmere enn 5 meter vinkelrett på eiendomsgrensen til veg, og 2,5 meter parallelt til kjørebane kant til veg.
- Garasje kan plasseres utenfor byggegrense langs veg, når den plasseres parallelt med veg og ikke er til hinder for siktlinjer.
- Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal fremgå av situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal følge søknad om byggetillatelse.
- Murer på inntil 1,5 meter tillates utenfor byggegrenser og i byggegrensen, så fremt de ikke er til hinder for siktlinjer. Ved valg av betongmurer skal det være stående bordforskaling på synlig side. Støttemur kan også bestå av stablemur i stein.
- Alle boliger skal ha pipe i område BD og BE.

2.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse BF

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

2.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse BG

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

2.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse BG

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

2.1.5 Konsentrert småhusbebyggelse BH

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

2.1.6 Frittliggende småhusbebyggelse BE

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

2.1.7 Konsentrert småhusbebyggelse BE

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

2.1.8 Frittliggende småhusbebyggelse BD

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

2.1.9 Konsentrert småhusbebyggelse BD

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

2.2 Energianlegg

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

2.3 Vann- og avløpsanlegg

Områdene «o_VA1, o_VA2, o_VA3 og o_VA4» er regulert til trasé for ledninger og pumpestasjon for vann/avløp.

Maks mønehøyde er 4 meter og gesimshøyde 3 meter.

Område «o_VA2» kan kombineres med formål VA og turdrag.

2.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Området er regulert til postkassestativ og avfallshåndtering, og gjelder for tilstøtende eiendom. Enkel konstruksjon (vegg+pulttak) for skjerming av avfallsdunker kan etableres selv om det er utenfor byggegrense langs veg.

For andre boliger innenfor planområdet plasseres renovasjonsdunker på den enkelte boligtomt.

Postkasser skal samles på fellesstativer for grupper av bebyggelse, og plasseres i samarbeid med distributør av post.

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

3.1 Kjøreveg

Offentlig Veg.

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

Felles Veg.

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

3.2 Fortau

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

3.3 G/S-veg

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

3.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Området omfatter sideareal til veg. Sideareal til vei benyttes til snøopplag.

3.5 Annen veggrunn - grøntareal

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

3.6 Kollektivholdeplass

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

3.7 Parkeringsplasser

- Offentlig parkering:

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

- Felles privat parkering:

Områdene «f_PP1 og f_PP2» er avsatt til felles privat parkering og garasje, og skal opparbeides som vist i plan.

Områdene «f_PP1» er felles for Kløvervegen 18-24.

Områdene «f_PP2» er felles for Kløvervegen 10-16.

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

4.1 Turdrag

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

4.2 Turveg

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

4.3 Friområde

Friområde lek «o_FRI1, o_FRI3, o_FRI4, o_FRI6, o_FRI8 og o_FRI9» skal utformes og opparbeides som en offentlig sandlekeplass som vist i plan, etter norm i Vennesla kommune. Det tillates konstruksjoner som er forenlig med formålet. Området skal inngjerdes mot tilstøtende planformål.

Området «o_FRI2» omfatter sandlekeplass og sandvolleyballbane.

På «o_FRI3» ligger krav til overløp av flomvann. Terrenget skal arronderes slik at flomvann får fritt løp over eiendommen. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som sperrer for flomvannet eller kan ta skade av dette.

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

5.1 Naturformål

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

5.2 Friluftsformål

Område LNFRF er avsatt til friluftsformål. Vanlig drift og skjøtsel av skogsområdet tillates. I friluftsformålene kan det opparbeides enkle stier.

I område som tilstøter (eies av boligområdet «BE3-3-1») tillates terrenginngrep som letter etablering av parkering og garasjer.

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

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag

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

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

7.1 Sikringssone

Frisikt.

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

Andre sikringssoner, H190.

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

7.2 Faresone

Flomfare, H320.

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

Annen fare, H390

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

8. Rekkefølgekrav (PBL § 12-7, nr.10)

8.1 Lekeplass

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Tekniske planer

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

8.3 Sikring av skrenter

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

ViaNova Kristiansand 30.11.2015
EFL/KK

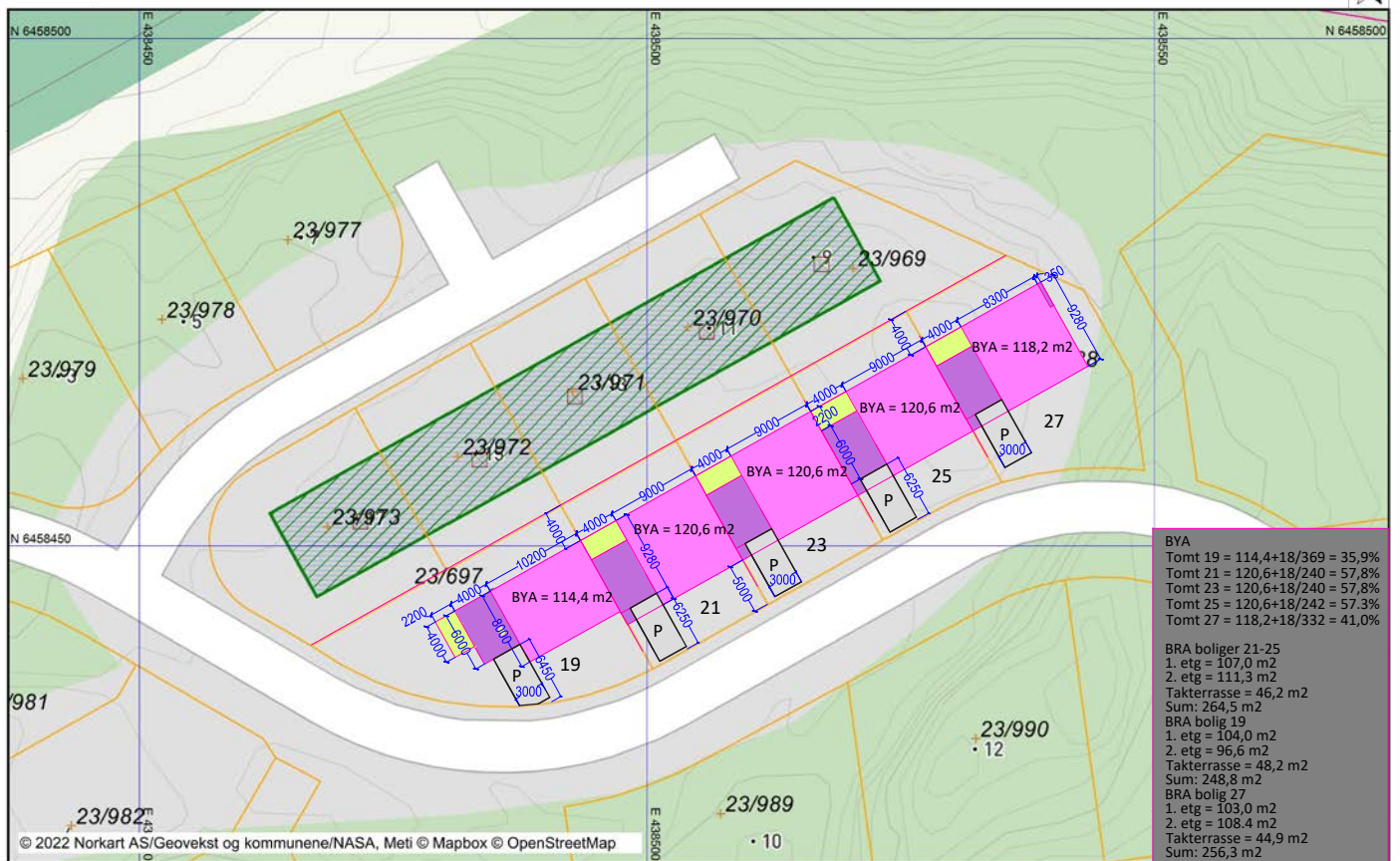


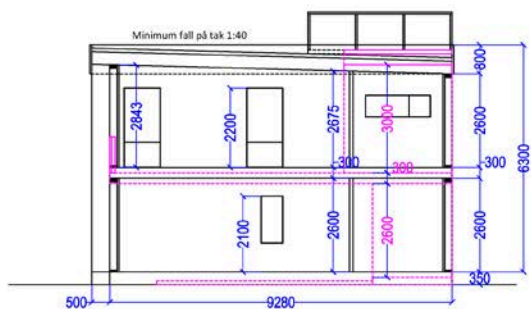
23/986

Dato: 21.05.2022

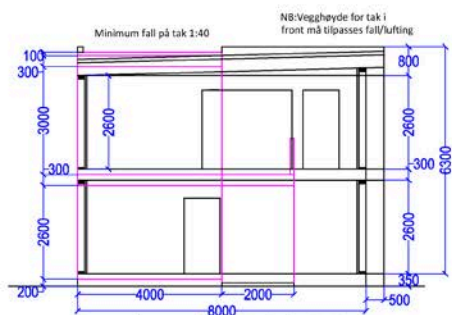
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

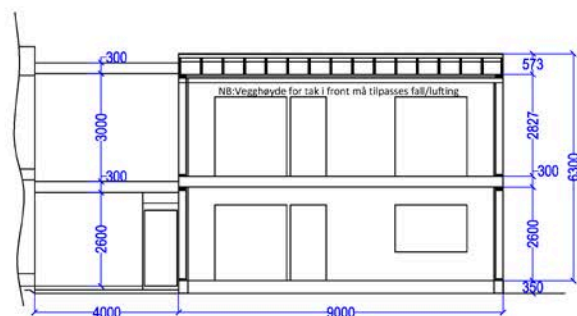




Prestekragveien 27- Snitt A-A

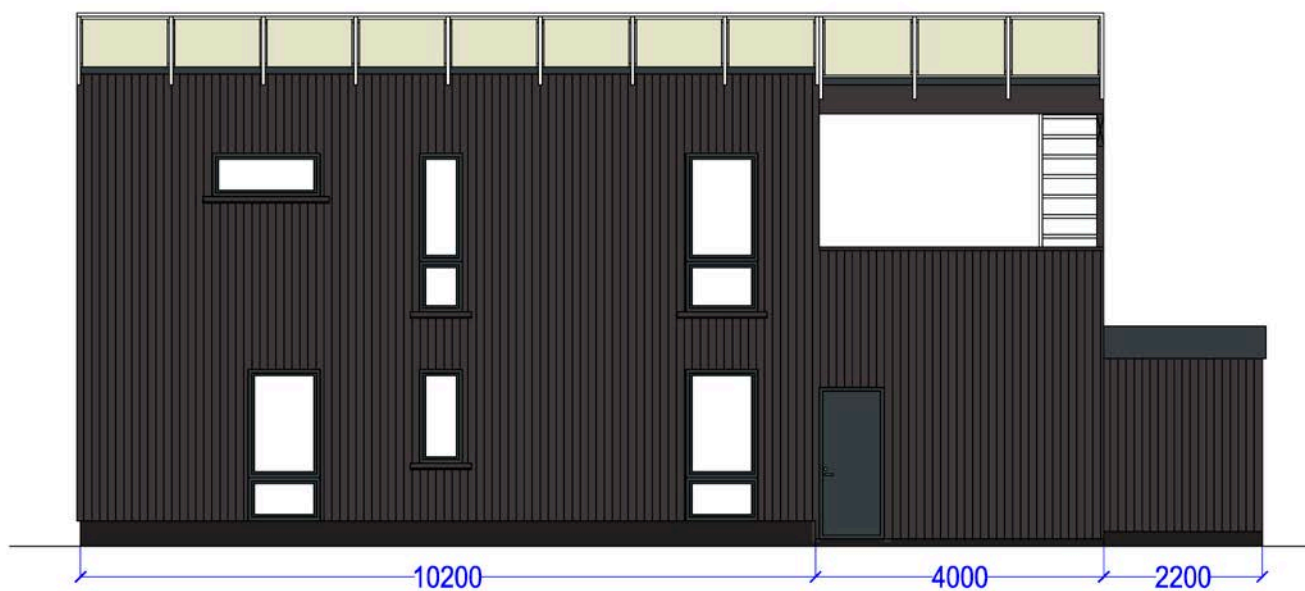


Prestekragveien 19- Snitt C-C



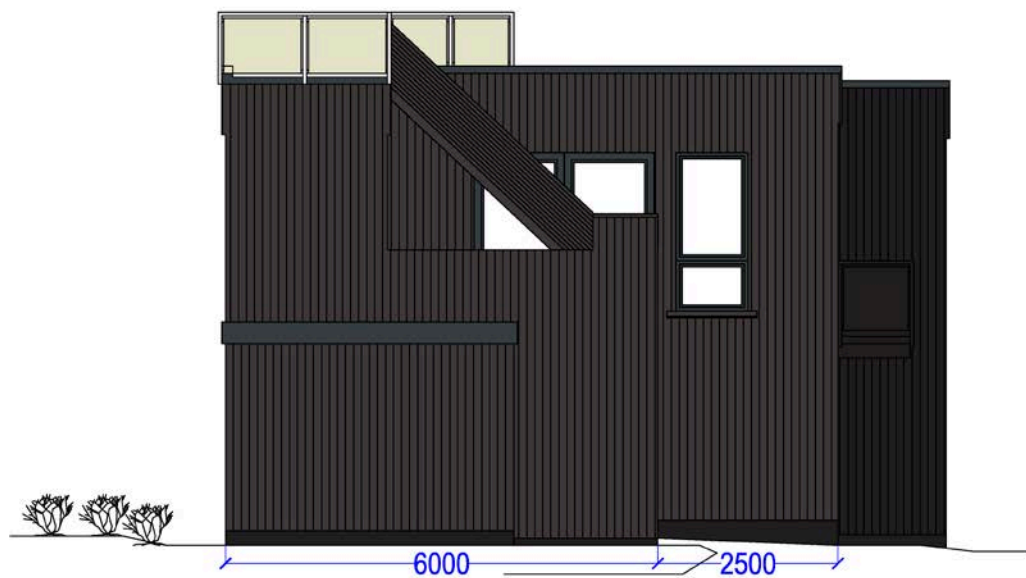
Prestekragveien 21-25- Snitt B-B

Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK	 ARK Tjenester AS Dønnestadveien 329 4658 Tveit, Tlf 911 090 60
Agder Boligutvikling AS	21.07.22	1:100	Snitt A-A, B-B, C-C	C-0101	B	JR	



Prestekragveien 19- Fasade Nord

Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK	 ARK TJENESTER	ARK Tjenester AS Dønnestadveien 329 4658 Tveit, Tlf 911 090 60
Agder Boligutvikling AS	21.12.22	1:50(A3)	Fasade Nord -Prestekragveien 19	B-0106	E	JR		



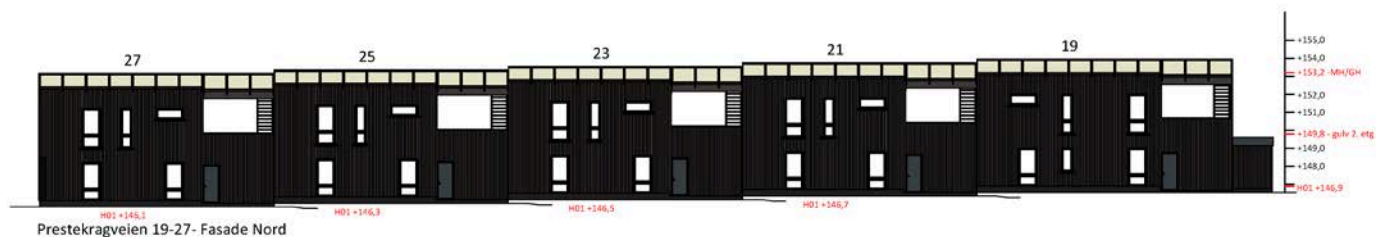
Prestekragveien 19- Fasade Vest

Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK	 ARK TJENESTER	ARK Tjenester AS Dønnestadveien 329 4658 Tveit, Tlf 911 090 60
Agder Boligutvikling AS	21.12.22	1:50(A3)	Fasade Vest -Prestekragveien 19	B-0109	E	JR		



Prestekragveien 19- Fasade Sør

Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK	 ARK TJENESTER	ARK Tjenester AS Dønnestadveien 329 4658 Tveit, Tlf 911 090 60
Agder Boligutvikling AS	21.12.22	1:50(A3)	Fasade Sør -Prestekragveien 19	B-0105	E	JR		



Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK	 ARK TJENESTER	ARK Tjenester AS Dønnestadveien 329 4658 Tveit, Tlf 911 090 60
Agder Boligutvikling AS	20.01.23	1:200(A3)	Fasade N&S-Prestekragveien 19-27	B-0109	C	JR		



ARK TJENESTER AS

c/o Jan Eddy Ryen Dønnestadveien 329
4658 TVEIT

Vår saksbehandler
Linn Borgersen

Saksnummer
BYGG-23/00481
oppgis ved alle henvendelser

Dato
05.09.2024

23/984 og 23/985 - Prestekragevegen 19 og 21 - midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 23 / 984 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 23 / 985 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARK TJENESTER AS
Tiltakshaver: AGDER BOLIGUTVIKLING AS

VEDTAK

Enhet for plan og utbygging ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon vedtatt av kommunestyret 18.6.2015, sak 40/15.

Saksbehandler har vurdert sin habilitet etter forvaltningslovens § 6 –(habilitetskrav).

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for Prestekragevegen 19 og 21.

Gjenstående arbeid frem mot ferdigattest er pipe til ildsted og utomhusområder, samt gjenværende boliger i Prestekragevegen 23-27.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder frem til 31.12.2025.

Det er tidligere opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk og vannmåler skal være installert.

Gebyr:

Gebyr for midlertidig brukstillatelse er ifølge kommunens gebyrregulativ på **kr 2900**.

Økonomiseksjonen ettersender faktura til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Linn Borgersen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

VENNESLA KOMMUNE

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopimottakere: AGDER BOLIGUTVIKLING AS



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Torild Ramselien Larsen
Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 28
Mob.: 901 02 725
torild.larsen@sor.no



Ahmet Önal
Rådgiver
Tlf.: 38 17 02 86
Mob.: 907 19 167
ahmet.onal@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Eiendom:

Prestekragevegen 19, 4706 VENNESLA

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22