PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

GOLIVEGEN 3

Vedlegg

Reguleringskart og bestemmelser

Diverse kart over eiendommen

Opplysninger fra Vennesla kommune

Budskjema

Golivegen 3

Nabolaget Vikeland - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kvarstein skole (1-7 kl.) 151 elever, 11 klasser	5 min 2.6 km
Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	6 min 2.6 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	9 min 4.2 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 108 elever, 8 klasser	9 min 4.4 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 40 klasser	9 min 4.2 km
Kristen VGS Vennesla	12 min
Vennesla videregående skole 624 elever	9 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsvegen Linje 30, N30, 31	6 min 0.5 km
Vennesla stasjon Linje F5	12 min 1.1 km
Kristiansand Kjevik	20 min

BARNEHAGER

Mariknotten Solkollen barnehage (0... 81 barn	12 min 1.1 km
Barnestua barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 3.1 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	7 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vennesla	9 min
Coop Extra Vikeland	10 min

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	18 min
Boots apotek Vennesla	6 min
Vennesla Vinmonopol	7 min

SPORT

Eikebakken balløkke	7 min
Hunsfoss skole	21 min
Kardio 24	6 min
Trimeriet Vennesla	14 min

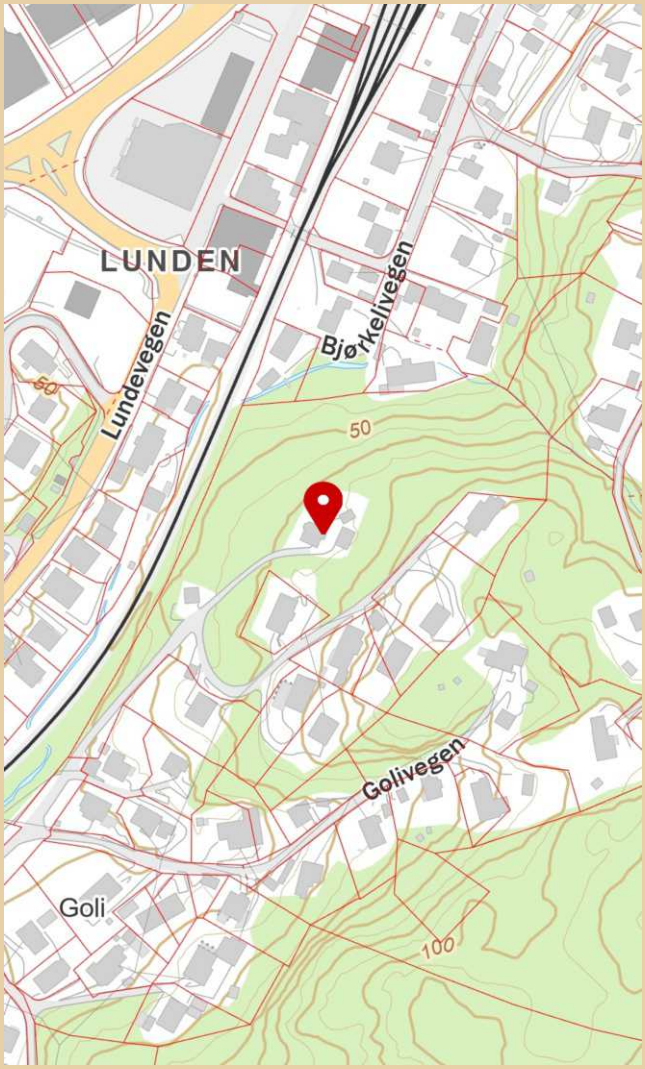
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

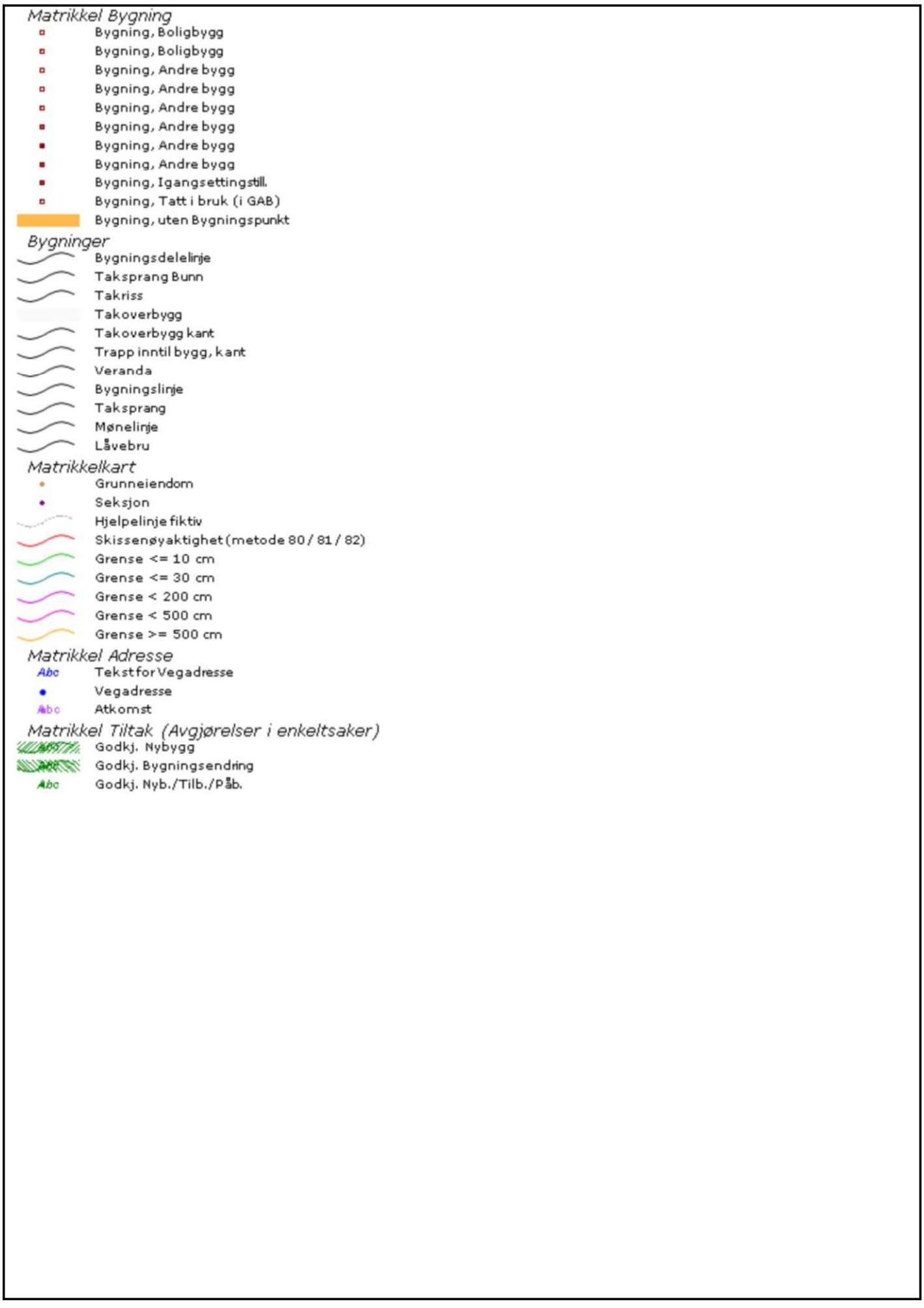
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.09.2025 Målestokk: 1:1500 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



Vennesla kommune

Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: http://www.vennesla.kommune.no

Megleropplysninger

Dato: 15.09.2025

0100 Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	5	Bruksnr:	123	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	**Golivegen 3, 4708 Vennesla**						
Eier:	To eiendomsutvikling AS (1/1)						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			14 917 m^2		Arealkilde**: Arealet er hentet fra kommunens eiendomsbase**		
Tilleggs areal			m^2				

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom arealet i grunnkartet og matrikkelrapporten

0200 Bygningsdata fra matrikkel

Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA m^2:	Tatt i bruk:
Enebolig		1964
Garasjeuthus anneks til bolig		Ikke oppgitt

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i matrikkelen.

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggemeldt:	☒	☐

Kommunen utsteder ikke ferdigattest for søknader mottatt før 1. januar 1998.

Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: http://www.vennesla.kommune.no

Kommentar:

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	
Reguleringsplan	☐
Bebyggelsesplan	☐
Kommuneplan	☒
Reguleringsbestemmelser	☐

Se oppdaterte planer og planarbeid som er varslet på eiendommen: Arealplaner.no

Kommentarer til eksisterende planer:

1800 Tilknytning til vann og avløp

	Offentlig tilknyttet	**Privat anlegg**	**Kommentar**
Vann	☐	☐	Plugget
Avløp	☐	☐	Plugget
Slamavskiller	☐	☐	Utkoblet
Vannmåler	☐	☐	Ingen
Parafintank ☒ *Se kommentar	**Oljeutskiller:** ☐ *Se kommentar		**Fettutskiller:** ☐ *Se kommentar
Kommentar: Kommunen har ingen dokumentasjon på om det har vært etablert parafintank. På grunn av boligens alder bes selger bekrefte/avkrefte etablering/sanering.			
Alle abonnenter tilknyttet offentlig nett er pålagt å ha vannmåler (Lokal forskrift om vann- og avløpsgebyrer). Vannmåler leses av minimum en gang i året, senest innen 31.12 hvert år.			
Hvis det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen beskrives det her.			
Hvis privat drikkevann og renseanlegg:			
Type renseanlegg og alder: Foreligger gyldig utslippstillatelse (ja/nei/ukjent): Er det/vil det komme krav fra kommunen om oppgradering av renseanlegget (ja/nei/beskriv): Informasjon om drikkevann:			

Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: http://www.vennesla.kommune.no

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer er avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.
Kommunale avgifter og gebyrer er fordelt på 12 terminer.
Minstesatsen for å få månedlig fakturering er kr. 2 000,- netto.
Fakturabeløp under minstesatsen vil bli fakturert i to terminer; februar og august.

Gebyroversikt for vann, avløp og slam

Vannavgift etter måler: Ja: ☐ Nei: ☐ Måler må monteres.
Eiendommer som er tilkoblet offentlig vann- og/eller avløp, skal ha montert vannmåler.

NB! Ved overtagelse, må eierskifteavlesningen meldes inn til kommunen.

Gjennomsnittsforbruket for vann i en husstand er 50 m³ pr person.
Nåværende kalkulert forbruk vann- og/eller avløp er satt til **xxx m3** pr år.
Ny eier må oppgi ønsket kalkulert forbruk (forventet forbruk av vann- og/eller avløp ila av et år) eller ta kontakt med kommunen for videre spørsmål.

***kommentar:**

Faktura for renovasjon sendes fra Avfall Sør AS, www.avfallsor.no. Kontakt dette firmaet for å få opplysninger som gjelder renovasjonskostnader.

Innbyggertorget
Postboks 25, 4701 VENNESLA
Telefon 38 13 72 00
E-postadresse: post@vennesla.kommune.no
Hjemmeside: http://www.vennesla.kommune.no

2000 Legalpant

Restanse:	Pr. termin:	Forfall:	Fakturanr:	Kontonr:	KIDnr:
304,50	8/12	25.09.2025	469793	2801 43 80088	0061218134697931

Eiendomsskatten på denne boligen for år 2025, er beregnet til å bli kr. 609,-

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

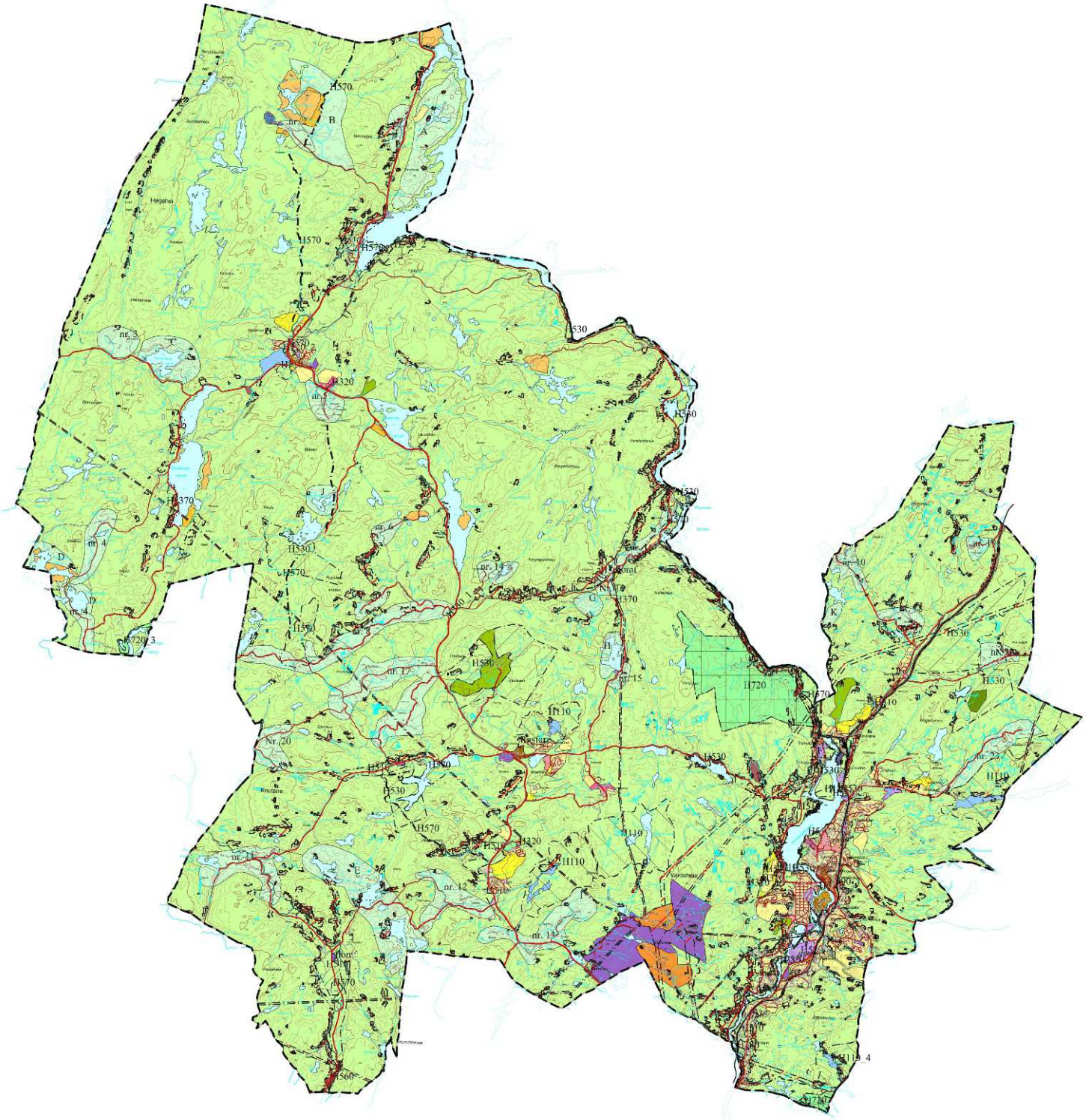
Forslagsstiller:
Vennesla kommune

Saksnummer:
16/02322

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

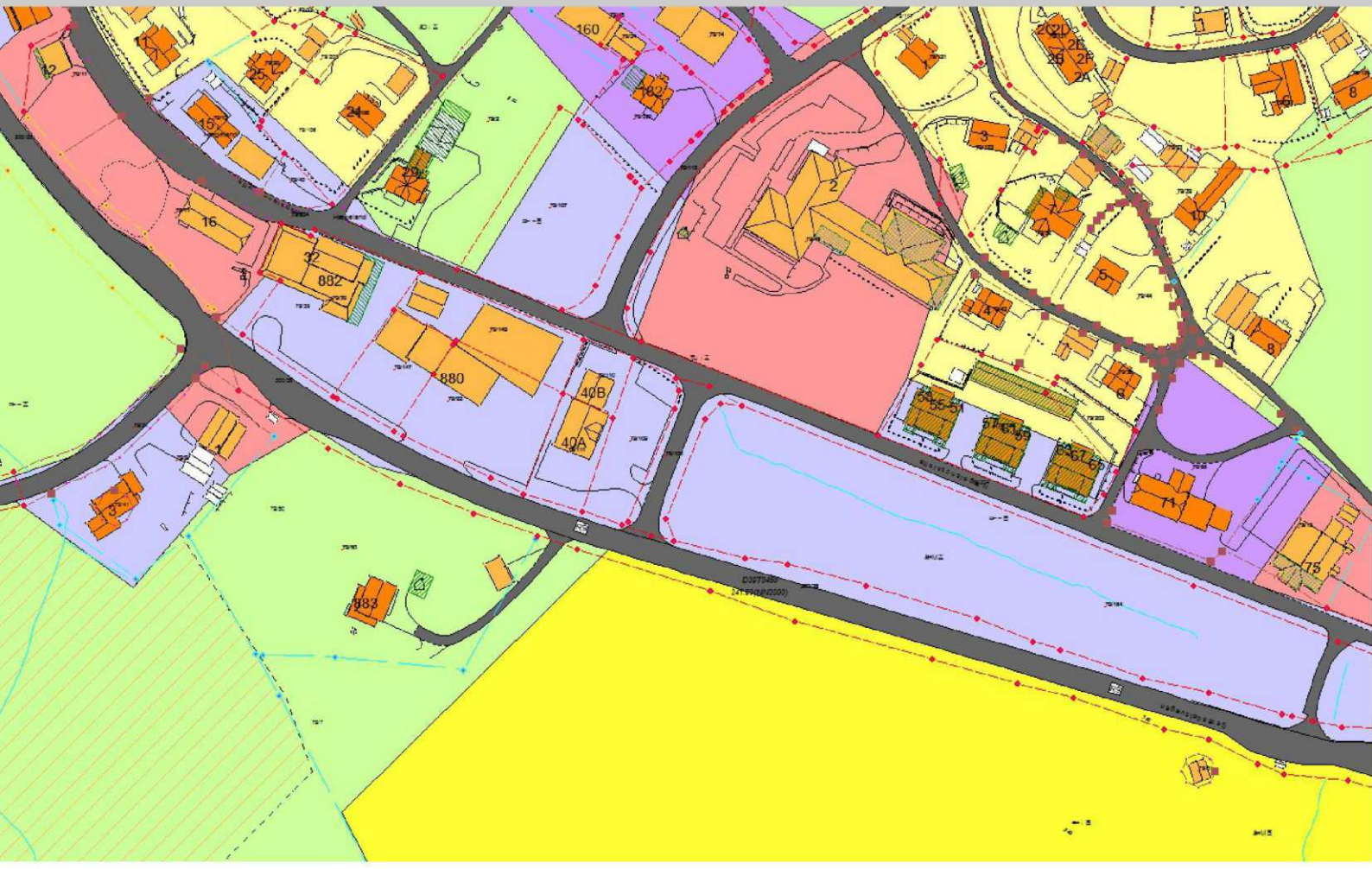
Kunngjøringsdato for planvedtak: Dato for siste revisjon av plankart:	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	kommunestyret	23/19	**25.4.2019**	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 19.3.2018	4.5.2018		13.3.2018	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			9.12.2016	

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

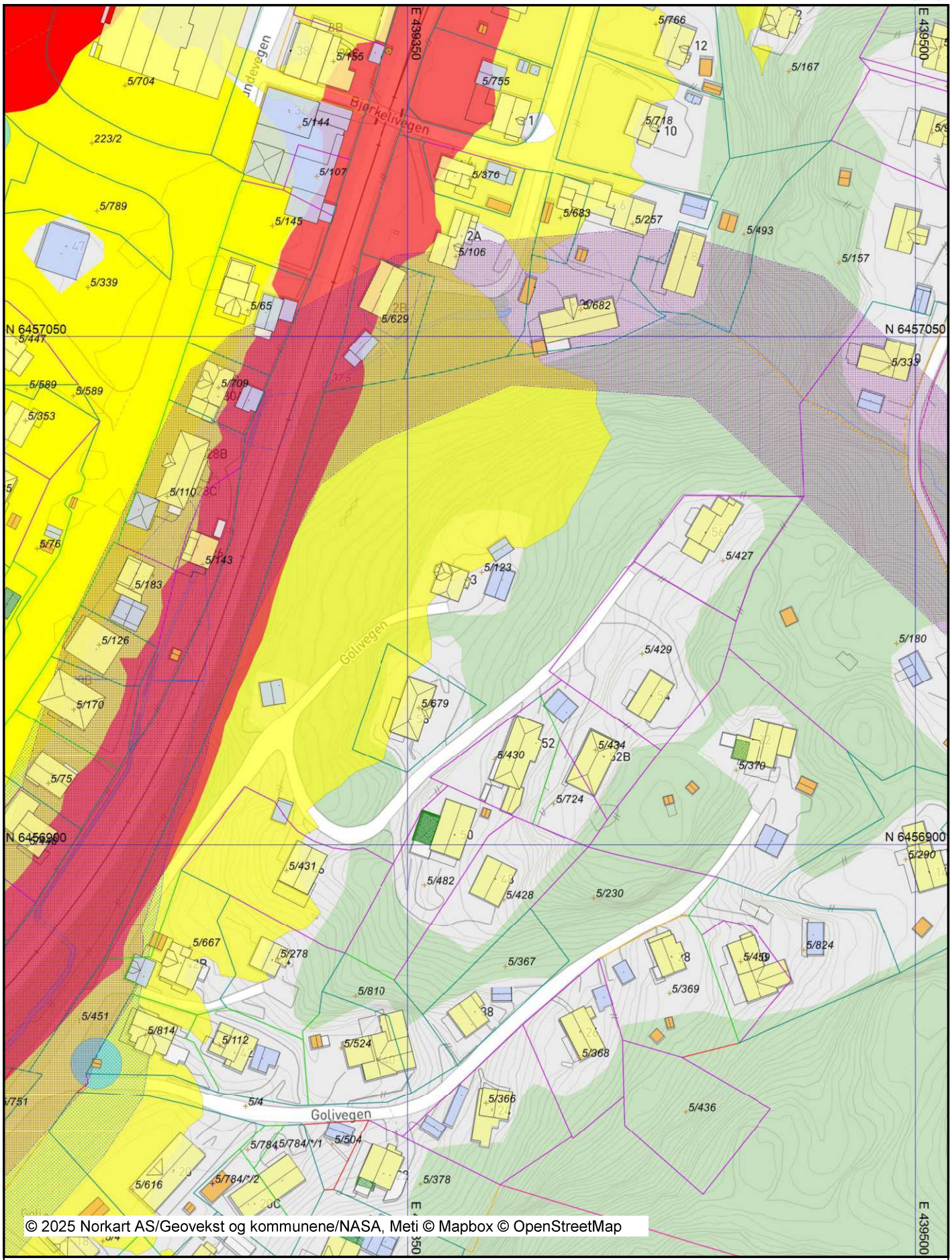
- Songavassdraget. Verneområdet omfatter også sidevassdrag.

§ 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.

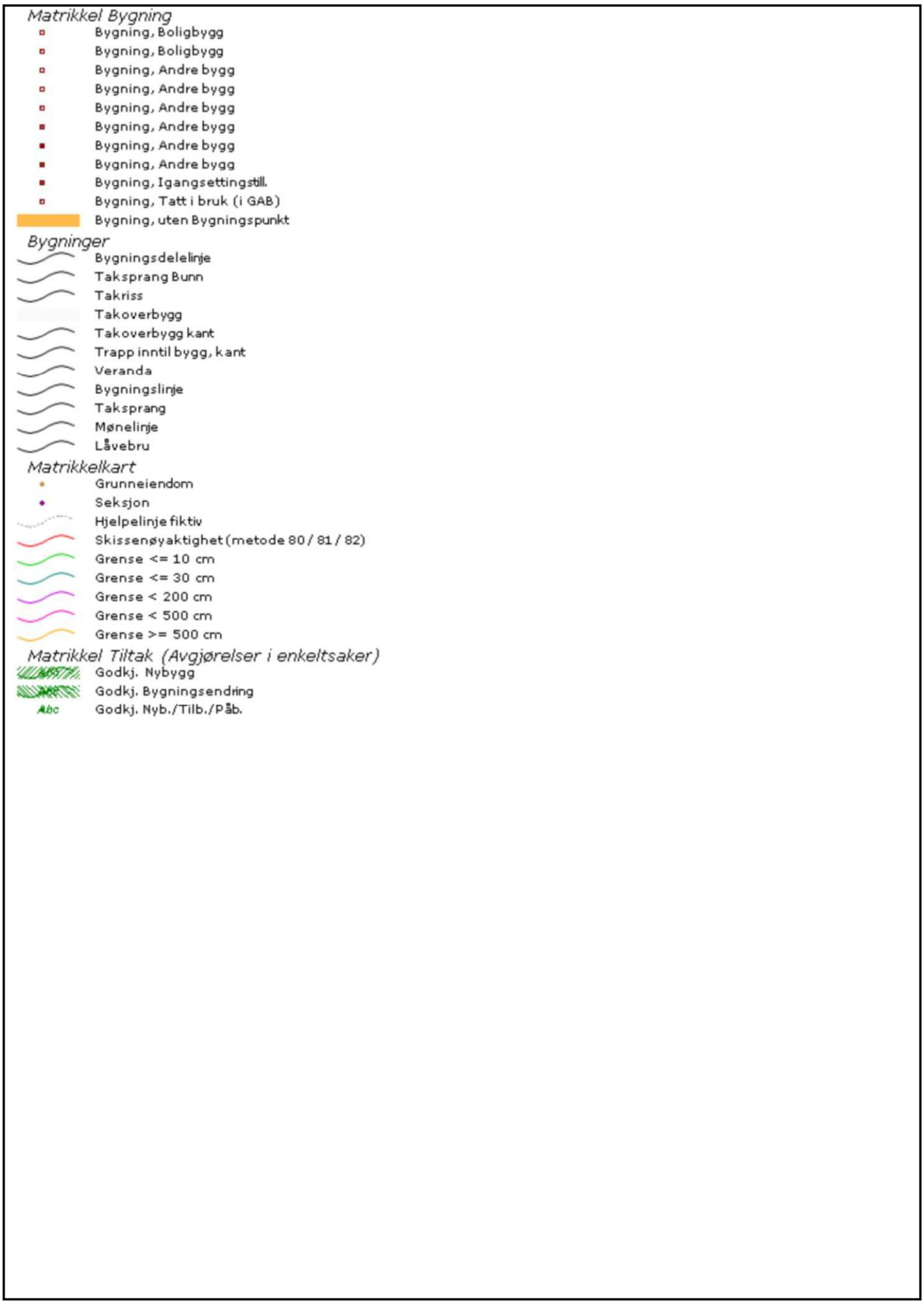
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.09.2025 Målestokk: 1:1500 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



BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Golivegen 3, 4708 Vennesla
Gnr. 5, Bnr. 123, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131250488

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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