PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

DRIVENESVEGEN 244

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Drivenesvegen 244 , 4715 ØVREBØ VENNESLA kommune

gnr. 56, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 330 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1006 **Referansenummer:** SZ5652

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av alder.
Kjeller er overflatene pusset opp med gulv, tak og himling og bad flislagt.
1 etg er det ikke gjort så mye med. Slitt gulv og tapet som sitter løst. Kjøkken av eldre årgang.
2 etg er enkelte ting tatt. Badet er pusset opp med vinyl gulv og plater på veggene samt innredning.
Overskap på kjøkken er eldre enn underskapene.
Noe vannrør fra nyere tid og noe fra byggetid som er moden for utskiftning i nær fremtid.
Vinduer og dører er der også noe gammel og noe litt nyere.
Hjemmelshaver har byttet kledning på 2 av veggene på huset.
Terrassen er slitt men i hel stand.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Besiktiget fra en balkong i 2 etg.
Undertak av takbord, sutaks plater, sløyfer og betongstein på toppen.
Taket så helt ut utfra alder men det har passert forventet levealder.
Uviss alder men antar det er mer enn 30år. Renner, nedløp og beslag ser hele ut mtp alder.

Forventet levetid 30år.
Liggende dobbeltfalset kledning fra litt forskjellig tid.
Hjemmelshaver har byttet 2 vegger selv.
bårde tre og pvc kledning.
Stikkprøver viser dårlig lufting bak deler av kledningen, gesimsen og gavelen.
Sperrekonstruksjon med litt støtter og bæringer og takbord oppå.
Kaldtloft.
Litt svai i undergurten enkelte plasser.

Var ikke mulig og besikte helde taket fra undersiden grunnet masse rot og begrenset tilgang på loftet. Enkel underslkelse utført.
Vinduer fra byggeår til nyeste som er fra 2015.
Generelt fin stand.
1 vindu med solid sprekk i karmen.
Normalt vedlikehold må påregnes for å forlenge levetiden.
Hoveddør kjeller: Malt ytterdør av tre med glass i - antar passert forventet levetid.
Hoveddør 1 etg : Malt balkongdør med brystning og glass
Balkongdør 1 etg : Malt skyvedør i tre - 2004
Hoveddør 2 etg: Malt ytterdør av tre med glass i - antar passert forventet levealder.
Balkongdør 2 etg: Malt balkongdør med brystning og glass - ukjent alder, antar passert forventet levetid.

Dører av ukjent alder. Flere passert forventet levetid men funker fortsatt. Normalt vedlikehold som justeringer og smøring må påregnes.

Stor terrasse som dekker 3 sider av huset på 110m2.
Rekkverkshøyde på 93cm. Godkjent høyde på byggetidspunktet.

Balkong på nordveggen ut fra 2 etg. på 2,7m2
Rekkverkshøyde på 110cm.
Fine trapper å gå i. Rekkverkshøyde på 80cm.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Kjeller: Bad/vask - fliser, toalettrom og bod - betonggulv, resterende rom - laminat
1 etg: Bad/vask - vinyl, sov 1 og 2 - teppe, resterende rom - furugulv.
2 etg: Bad/vask - vinyl, resterende rom laminat.

VEGGER:
Kjeller: Bad/vask - baderomspanel, toalettrom - betongvegger, gang - trepanel, resterende rom - trefiberplater.
1 etg: Bad/vask - baderomsplater, resterende rom tapet med innslag av brysting av trepanel i gangen.
2 etg: Bad/vask - baderomspanel, Stue og gang - trepanel, sov 1,2 og kjøkken - tapet,

TAK:
Kjeller: Gang og bod - betong, resterende rom - trefiber panel.
1 etg: Stue - trefiber panel, resterende rom - malte takplater.
2 etg: Bad/vask, kjøkken og stue - malte plater, gang - trepanel, sov 1 og 2 - strie.

gang i kjeller er trepanel av eldre årgang, resterende rom er platene fra nyere tid, hele og pene.
Tapeten i 1 etg slipper flere plasser og det er mye bobler.
Baderomsplatene her er også av eldre årgang men ser hel ut.
Furugulvet er svært slitt.
Slitasje på bygningsdeler må forventes ut ifra alder.
Gulvet i 3 etg gliper i flere endeskjøter.

Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.
Høyder målt med bosch linjelaser. Krav i høydeforskjell er ikke overstige 15mm

Kjeller:
Høyder gulv: Stue - 19mm, gang - 18mm
Romhøyde: Stue, kjøkken og gang - 209cm, toalett - 204cm, sov1 - 207cm, sov2- 211cm

1 etg:
Ikke målt høyder over krav.
Romhøyder: Stue, gang og kjøkken - 234cm, bad - 241cm, sov 1,2og 3 - 233cm.

2 etg:
Høyder gulv: Stue - 36mm, kjøkken - 21mm
Romhøyde: Sov 1, 2 og kjøkken - 231cm, stue - 228cm, gang - 230cm.

Laminat på gulvene og trefiber plater på veggene.

Det ble mål fukt og konstatert mugg på en innervegg i kjelleren.
Spiraltrapp som går opp til 2 etg.
Behandlet overflate med belegg i trinnene.

Beskrivelse av eiendommen

Antagelig fra byggetid
Gamle heltredører som kan være fra byggetid og nyere formpresset dører.
Eldre dørene bærer preg av alder og bruk. Slitasje må forventes.
Nyere dører ser hele og pene ut med mindre slitasje.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom 2etg.
Vegger platet opp med baderoms plater med flismønster.
Malte pålater i taket.
Fall på 2 mm.
Vinylgulv med god oppkant mot dør til gangen og dør til balkong.

Vinylbelegg klemt med klemring i sluk.
Slett hvit innredning med nedfelt vask. 1 hånds blandebatteri i krom. Speile over servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.
Ventil montert i taket på badet.
Dusj står mot yttervegg.

Bad/vaskerom 1etg.
Baderomsplater av eldre årgang. Trekt fukt i bunnen av platene noen plasser.
Malte plater i taket.
Vinylbelegg på gulv av eldre årgang. 30mm fra topp belegg terskel til topp belegg ved sluk.
Hvit slett innredning med nedfelt vask og speiler over. 1-greps blandebatteri i krom.
innredningen har fuktskader på dørene og platen inni.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Opplegg til vaskemaskin.
1 ventil i yttervegg og 1 ventil i taket.
Tok et hull men var ny vegg bak så kom ikke inn til veggen mot baderom.

Bad/vaskerom kjeller.
Baderomsplater på veggene, hvitmalt panel i taket.
Fliser med oppkant på gulvet. Ingen bom under flis.
17mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Høyde målt med Bosch Linjelaser.
Membran lagd uten dokumentasjon.
Slukmansjet under klemring i sluken.
Lett hvit innredning med nedfelt vask. 1-greps blandebatteri i krom og speil og lys over innredningen.
Opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Elektrisk vifte igjennom yttervegg.

KJØKKEN

Gå til side

Profilerte front av furu. Bærer preg av alder.
Benkeplate med tre belegg. Svimerker og noe svellinger i plata.
Stålvask med 1-greps blandebatteri i stål.
tapet over benkeplate. Veldig slitt furugulv.
Kjøkken av ukjent årstall.
Grei trekk i ventilator
Kjøkken med profilerte fronter på underskap og noe jeg anntar er overskap fra byggetid med slette flater.
Laminat benkeplate med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri i stål og krom.
Integrert stekeovn, platetopp og en oppvaskmaskin som mangler front. Frittstående komnbi kjøl/frys og et mindre kjøleskap.
Veggen over benkeplate kledd med Kitchenboard.
Fuktskjoller i benkeskap under vasken. Mest sannsynlig etter blandebatteriet som nå er byttet.
Fult fungerende kjøkkenventilator som går ut.
Glatte hvite fronter. Sort benkteplate i laminat, stål vask med 1-greps blandebatteri i krom.
Integrert stekeovn, kjøl/frys, oppvask og ventilator.

Kjøkkenet ser helt og pent ut med mindre slitasje. Skuffer og skap går fint.
Ventilator med bra trekk.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med betongvegger og betong gulv.
Gulvstående toalett med vegghengt vask og speile over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Litt rør-i-rør og litt kobber.
ukjent alder men kobberrøret er passert halvparten av forventet levetid.
Ingen dokumentasjon fremlagt.
Hovedstoppekran i kjeller ved vannmåleren.
Mye kondens/fukt ved kobberrørene i kjeller, uvisst om det kan være liten lekkasje.

Forventet levetid kobberrør 25-100år
Noe PVC rør fra bad og kjøkken. Hovedavløp ukjent. Minimalt undersøkt da det ligger skjult i konstruksjonen.
Ingen sjenerende lukt fra avløp på befaringstidspunkt.
Antar avløp av eldre årgang.
For det meste naturlig avtrekk med ventiler i vindu og i vegg.
Elektronisk vifte i enkelte rom.

120 l. høiax bereder i 2 etg.
200 l. høiax bereder i kjeller.
Alder ukjent, anntar passert over halvparten av forventet levetid

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

Det er ingen samsvarserklæringer.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Terreng ligger mot mur, ingen tegn til fuktsikring eller drenering som leder vannet bort.

Beskrivelse av eiendommen

Kjeller støpt i betong.
Fundament er ukjent.
Flatt terreng på fremsiden av huset.
Høyeste punkt ligger på nord-vest hjørnet av huste og skrår begge veier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

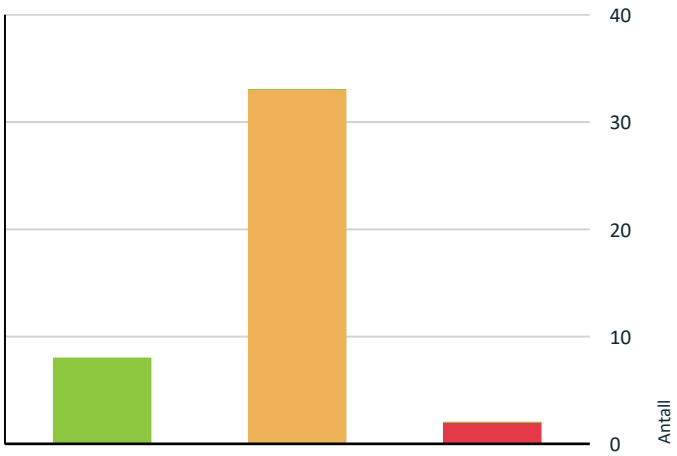
Enebolig

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

Det er kun tilgjengelig tegninger på 2 etg.
Det er 3 boenheter i dag. Boligen er bare godkjent med 2 enheter.
Beskrevet rom i takst rapporten er utifra dagens bruk og ikke godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

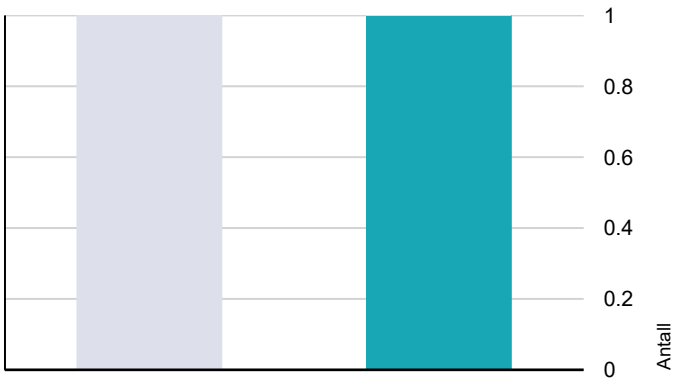
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom 2etg. > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom 2etg. > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom 2etg. > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom 2etg. > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken 2etg. > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken 1etg. > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 1etg. > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 1etg. > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 1etg. > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom 1etg. > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom kjeller. > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom kjeller. > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom kjeller. > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom kjeller. > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom kjeller. > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Besiktiget fra en balkong i 2 etg.
Undertak av takbord, sutaks plater, sløyfer og betongstein på toppen.
Taket så helt ut utfra alder men det har passert forventet levealder.

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

Taket ser tett ut så det bør holdes øye med. Ingen nødvendige strakstiltak.



TG 2 Nedløp og beslag

Uviss alder men antar det er mer enn 30år. Renner, nedløp og beslag ser hele ut mtp alder.

Forventet levetid 30år.

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

Nedløpet ved nord-vest hjørnet av huset renner ut ikke langt fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende dobbeltfalset kledning fra litt forskjellig tid. Hjemmelshaver har byttet 2 vegger selv.
bårde tre og pvc kledning.
Stikkprøver viser dårlig lufting bak deler av kledningen, gesimsen og gavelen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mangler luftespalter i gesims og gavelutstikk.
For lite klaring brak kledningen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør på sikt utbedres da dette vil forlenge levetiden på panelen. Praktisk og ta det når kledningen byttes.







Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med litt støtter og bæringer og takbord oppå.
Kaldtloft.
Litt svai i undergurten enkelte plasser.

Var ikke mulig og besikte helde taket fra undersiden grunnet masse rot og begrenset tilgang på loftet. Enkel underslkelse utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Så noe gamle fuktmerker men målte ikke fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ingen tiltak nødvendig da det ikke ble mål fukt.



TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår til nyeste som er fra 2015.
Generelt fin stand.
1 vindu med solid sprekk i karmen.
Normalt vedlikehold må påregnes for å forlenge levetiden.

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

Karm som er sprekt.
Starten på råte i belistningsbord til vindu.

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

Belistningen må byttes på sikt.
Karm bør repareres med noe fug f.eks.







TG 2 Dører

Hoveddør kjeller: Malt ytterdør av tre med glass i - antar passert forventet levetid.
Hoveddør 1 etg : Malt balkongdør med brystning og glass
Balkongdør 1 etg : Malt skyvedør i tre - 2004
Hoveddør 2 etg: Malt ytterdør av tre med glass i - antar passert forventet levealder.
Balkongdør 2 etg: Malt balkongdør med brystning og glass - ukjent alder, antar passert forventet levetid.

Dører av ukjent alder. Flere passert forventet levetid men funker fortsatt. Normalt vedlikehold som justeringer og smøring må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren til 2 etg henger lkitt i karmen og trenger en justering.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse som dekker 3 sider av huset på 110m2.
Rekkverkshøyde på 93cm. Godkjent høyde på byggetidspunktet.

Balkong på nordveggen ut fra 2 etg. på 2,7m2
Rekkverkshøyde på 110cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Godkjent på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige trapper

Fine trapper å gå i. Rekkverkshøyde på 80cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

GULV:
Kjeller: Bad/vask - fliser, toalettrom og bod - betonggulv, resterende rom - laminat
1 etg: Bad/vask - vinyl, sov 1 og 2 - teppe, resterende rom - furugulv.
2 etg: Bad/vask - vinyl, resterende rom laminat.

VEGGER:
Kjeller: Bad/vask - baderomspanel, toalettrom - betongvegger, gang - trepanel, resterende rom - trefiberplater.
1 etg: Bad/vask - baderomsplater, resterende rom tapet med innslag av brysting av trepanel i gangen.
2 etg: Bad/vask - baderomspanel, Stue og gang - trepanel, sov 1,2 og kjøkken - tapet,

TAK:
Kjeller: Gang og bod - betong, resterende rom - trefiber panel.
1 etg: Stue - trefiber panel, resterende rom - malte takplater.
2 etg: Bad/vask, kjøkken og stue - malte plater, gang - trepanel, sov 1 og 2 - strie.

gang i kjeller er trepanel av eldre årgang, resterende rom er platene fra nyere tid, hele og pene.
Tapeten i 1 etg slipper flere plasser og det er mye bobler.
Baderomsplatene her er også av eldre årgang men ser hel ut. Furugulvet er svært slitt.
Slitasje på bygningsdeler må forventes ut ifra alder.
Gulvet i 3 etg gliper i flere endeskjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskader på overflate på lite soverom i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller.
Høyder målt med bosch linjelaser. Krav i høydeforskjell er ikke overstige 15mm

Kjeller:
Høyder gulv: Stue - 19mm, gang - 18mm
Romhøyde: Stue, kjøkken og gang - 209cm, toalett - 204cm, sov1 - 207cm, sov2- 211cm

1 etg:
Ikke målt høyder over krav.
Romhøyder: Stue, gang og kjøkken - 234cm, bad - 241cm, sov 1,2og 3 - 233cm.

2 etg:
Høyder gulv: Stue - 36mm, kjøkken - 21mm
Romhøyde: Sov 1, 2 og kjøkken - 231cm, stue - 228cm, gang - 230cm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Laminat på gulvene og trefiber plater på veggene.

Det ble mål fukt og konstatert mugg på en innervegg i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Påvist fukt og mugg i innervegg i et soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Spiraltrapp som går opp til 2 etg.
Behandlet overflate med belegg i trinnene.
Antagelig fra byggetid

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Var ikke samme krav på byggetidspunkt.

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

TG 1 Innvendige dører

Gamle heltredører som kan være fra byggetid og nyere formpresset dører.
Eldre dørene bærer preg av alder og bruk. Slitasje må forventes.
Nyere dører ser hele og pene ut med mindre slitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM 2ETG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger platet opp med baderoms plater med flismønster.
Malte pålater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren er gammel og bør holdes øye med. Forvente utskiftning etterhvert.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM 2ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Fall på 2 mm.
Vinylgulv med god oppkant mot dør til gangen og dør til balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

2mm fall men god oppkant mot dørene og generelt rundt i rommet.

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM 2ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg klemt med klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på tettesjikt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM 2ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett hvit innredning med nedfelt vask. 1 hånds blandebatteri i krom.
Speile over servant.
Gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM 2ETG.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventil montert i taket på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventil tett av støv.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM 2ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj står mot yttervegg.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 1ETG.

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater av eldre årgang. Trekt fukt i bunnen av platene noen plasser.
Malte plater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone, er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 1ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv av eldre årgang. 30mm fra topp belegg terskel til topp belegg ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvebellegg er minst passert halvparten av forventet levetid og bør holdes et ekstra øye med.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Byggningsdeler som er passert forventet levetid eller over halvparten må holdes ekstra øye om det skulle svikte.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 1ETG.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Hvit slett innredning med nedfelt vask og speiler over. 1-greps blandebatteri i krom.
innredningen har fuktskader på dørene og platen inni.
Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Svelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 1ETG.

TG 2 Ventilasjon

1 ventil i yttervegg og 1 ventil i taket.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lite eller ingen trekk i ventilene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kan f.eks montere elektrisk vifte.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM 1ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tok et hull men var ny vegg bak så kom ikke inn til veggen mot baderom.

KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER.

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene, hvitmalt panel i taket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Dusjkabinett på bad.
Gliper mellom baderoms platene og stålprofilen som ikke er fuget tett.

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

Dusjkabinettet tar av vannsøl på badet men bunnen burde fuges over.

KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER.

TG 2 Overflater Gulv

Fliser med oppkant på gulvet. Ingen bom under flis.
17mm fra topp flis ved sluk til topp flis ved terskel.

Høyde målt med Bosch Linjelaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell målt til 17mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er montert dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran lagd uten dokumentasjon.
Slukmansjet under klemring i sluken.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens er ingen garanti fra fagmann på utført membran.



KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lett hvit innredning med nedfelt vask. 1-greps blandebatteri i krom og speil og lys over innredningen.
Opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER.

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte igjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM KJELLER.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ble ikke målt forhøyet verdier av fukt.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN 2ETG.

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter på underskap og noe jeg anntar er overskap fra byggetid med slette flater.
Laminat benkeplate med nedfelt vask og 1-greps blandebatteri i stål og krom.
Integrert stekeovn, platetopp og en oppvaskmaskin som mangler front.
Frittstående komnbi kjøl/frys og et mindre kjøleskap.
Veggen over benkeplate kledd med Kitchenboard.
Fuktskjoller i benkeskap under vasken. Mest sannsynlig etter blandebatteriet som nå er byttet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

fuktskjolder i kjøkkenskap under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skal stamme fra en kran som lakk, skal være fikset.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN 2ETG.

TG 1 Avtrekk

Fult fungerende kjøkkenventilator som går ut.

ETASJE 2 > KJØKKEN 1ETG.

TG 2 Overflater og innredning

Profilerte front av furu. Bærer preg av alder.
Benkeplate med tre belegg. Svimerker og noe svellinger i plata. Stålvask med 1-greps blandebatteri i stål.
tapet over benkeplate. Veldig slitt furugulv.
Kjøkken av ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Gulv veldig slitt.
Svimerker og noe svelling og hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE 2 > KJØKKEN 1ETG.

TG 1 Avtrekk

Grei trekk i ventilator

KJELLER > KJØKKEN KJELLER.

TG 1 Overflater og innredning

Glatte hvite fronter. Sort benkteplate i laminat, stål vask med 1-greps blandebatteri i krom.
Integrert stekeovn, kjøl/frys, oppvask og ventilator.

Kjøkkenet ser helt og pent ut med mindre slitasje. Skuffer og skap går fint.

KJELLER > KJØKKEN KJELLER.

TG 1 Avtrekk

Ventilator med bra trekk.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM KJELLER.

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med betongvegger og betong gulv.
Gulvstående toalett med vegghengt vask og speile over.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Dårlig ventilasjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Litt rør-i-rør og litt kobber.
ukjent alder men kobberrøret er passert halvparten av forventet levetid.
Ingen dokumentasjon fremlagt.
Hovedstoppekran i kjeller ved vannmåleren.
Mye kondens/fukt ved kobberrørene i kjeller, uvisst om det kan være liten lekkasje.

Forventet levetid kobberrør 25-100år

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

Mye kondensering på kobberrør, på grense til liten lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tiltak:



Tilstandsrapport





Noen rør er klippet.

TG 2 Avløpsrør

Noe PVC rør fra bad og kjøkken. Hovedavløp ukjent. Minimalt undersøkt da det ligger skjult i konstruksjonen.
Ingen sjenerende lukt fra avløp på befaringstidspunkt.
Antar avløp av eldre årgang.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

For det meste naturlig avtrekk med ventiler i vindu og i vegg. Elektronisk vifte i enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventil på bade i 2etg ser nesten tett ut av støv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Varmtvannstank

120 l. høiax bereder i 2 etg.
200 l. høiax bereder i kjeller.
Alder ukjent, anntar passert over halvparten av forventet levetid

Forventet levetid varmtvannsbereder 20år

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

Bereder har stikkkontong i støpsel men det var ikke et krav mest sannsynlig når disse ble instalert.
Passert over halvparten av forventet levealder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak må gjøres nå.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

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

Det er ingen samsvarserklæringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Det var kontroll av annlegget for noen år siden.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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







TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Terreng ligger mot mur, ingen tegn til fuktsikring eller drenering som leder vannet bort.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjeller støpt i betong.
Fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur er kledd igjen på innsiden så vanskelig og vite tilstand på mur som ligger under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng på fremsiden av huset.
Høyeste punkt ligger på nord-vest hjørnet av huste og skrår begge veier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget skrår mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

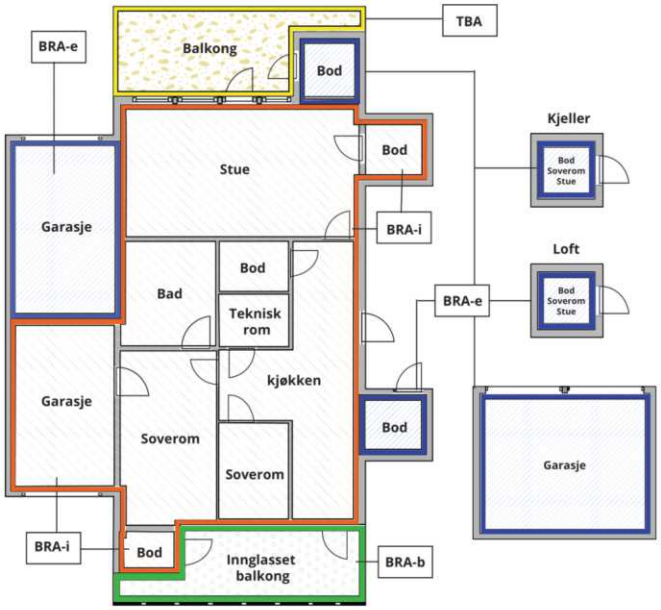
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	109			109	110		109
Etasje 2	78			78		2	80
Kjeller	143			143			143
SUM	**330**				**110**	**2**	**332**
SUM BRA	**330**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad/vaskerom 2etg., Gang, Kjøkken 2etg., Soverom, Soverom 2, Stue		
Etasje 2	Soverom, Soverom 2, Gang, Soverom 3, Kjøkken 1etg., Bad/vaskerom 1etg., Stue		
Kjeller	Bad/vaskerom kjeller., Soverom, Soverom 2, Toalettrom kjeller., Gang, Entré, Bod, Kjøkken kjeller.		

Kommentar

62 m2 av kjelleren er 2 garasjer med bod i. Den store er på 39m2 og den mindre er på 17m2. Boder er på 6m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun tilgjengelig tegninger på 2 etg.
Det er 3 boenheter i dag. Boligen er bare godkjent med 2 enheter.
Beskrevet rom i takst rapporten er utifra dagens bruk og ikke godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	71

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	56	24		0	895.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Drivenesvegen 244

Hjemmelshaver
Fidjeland Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av Drivenesvegen der den møter rv9.
Kort vei til butikk og skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Asfaltert stort område i front av huset. Opparbeidet plen rund med div trær og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 030 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	19.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250247

Selger 1 navn
Ørjan Fidjeland

Gateadresse
Drivenesvegen 244

Poststed	Postnr
ØVREBØ	4715

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 29333938

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var et blandebatteri som lakk på kjøkken i 3 etg i 2015

Document reference: 131250247

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pusset opp bad i 3 etg og 1 etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt gulvbelegg i 3.etg i 1 etg ble det lagt ny membran og fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt rør i gulv i 1 etg kollapset. Ble repparert av OLTO VVS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet avløpsrør i gulvet i 1 etg

Arbeid utført av: Olto VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært noe fukt i vegg mot under veranda på soberom nede. Antakelig pga takrenne nedløp stod med uttak mot veggen. Dette er repparert, og vegg er tørket opp og skiftet panel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært kontroll av EL anlegg for noen år siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har selv skiftet kledning på 2 vegger utvendig

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250247

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har selv skiftet kledning på 2 vegger utvendig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mener den er godkjent i 3 etg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 etg er forandret i forhold til byggetegninger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært forslag til omlegging av vei. Da vil det eventuelt ikke bli gjennomfart forbi huset

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250247

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250247

E-Signing validated

secured by nets

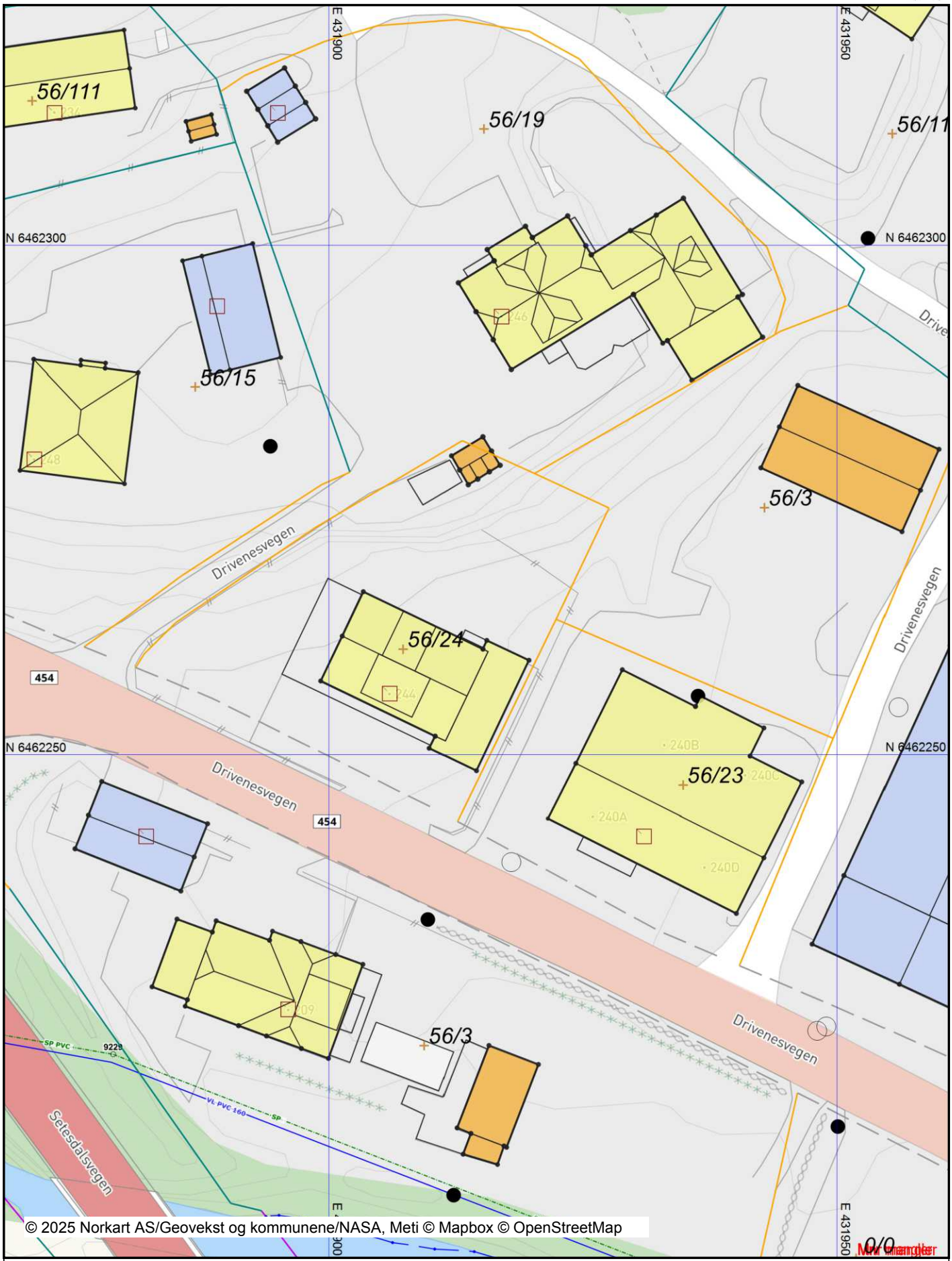
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Fidjeland	6c06ac86d2924d372928b8 1592fb2067b09002fe	08.05.2025 08:09:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250247

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

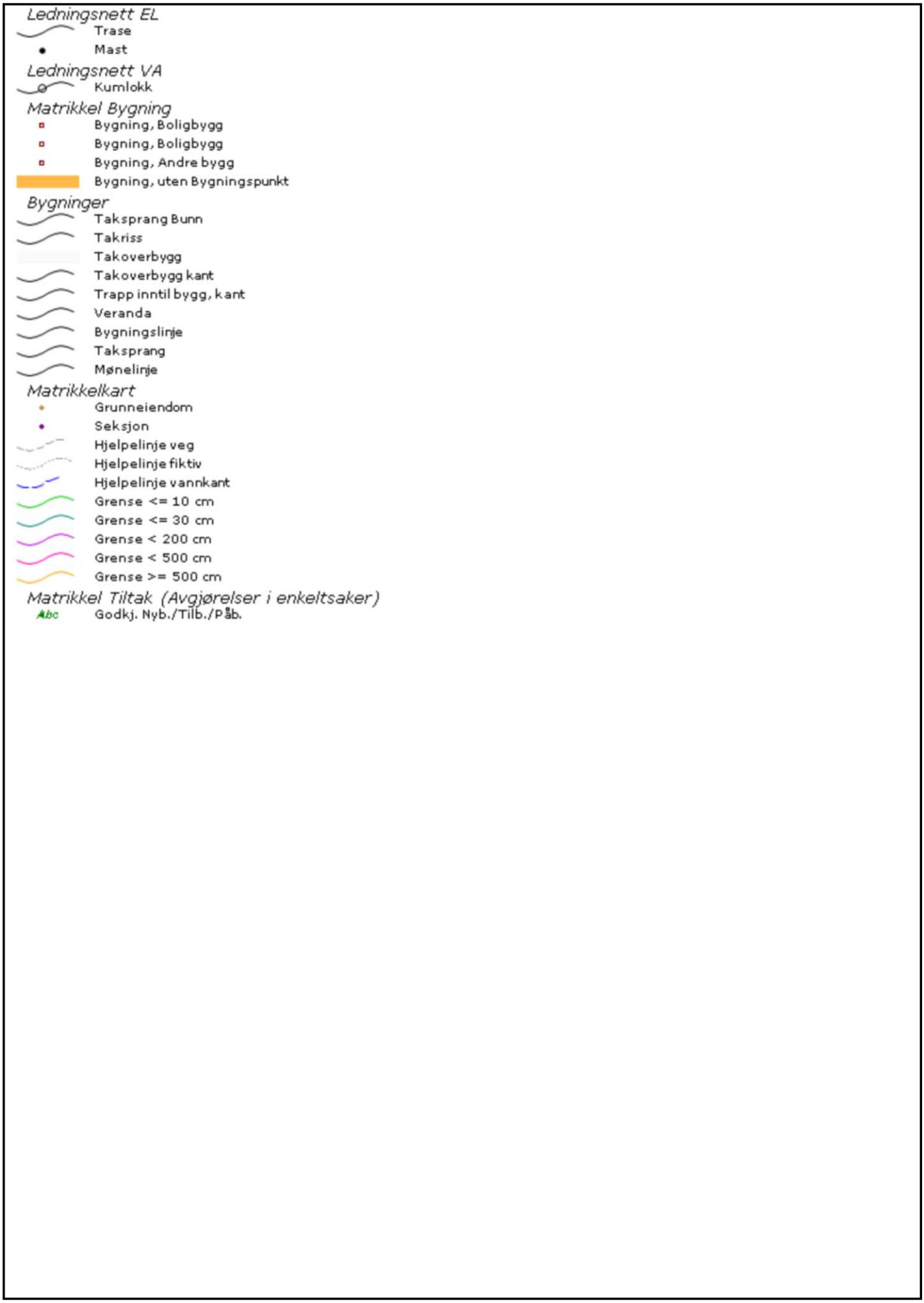
Utskrift fra Norkart AS kartklient

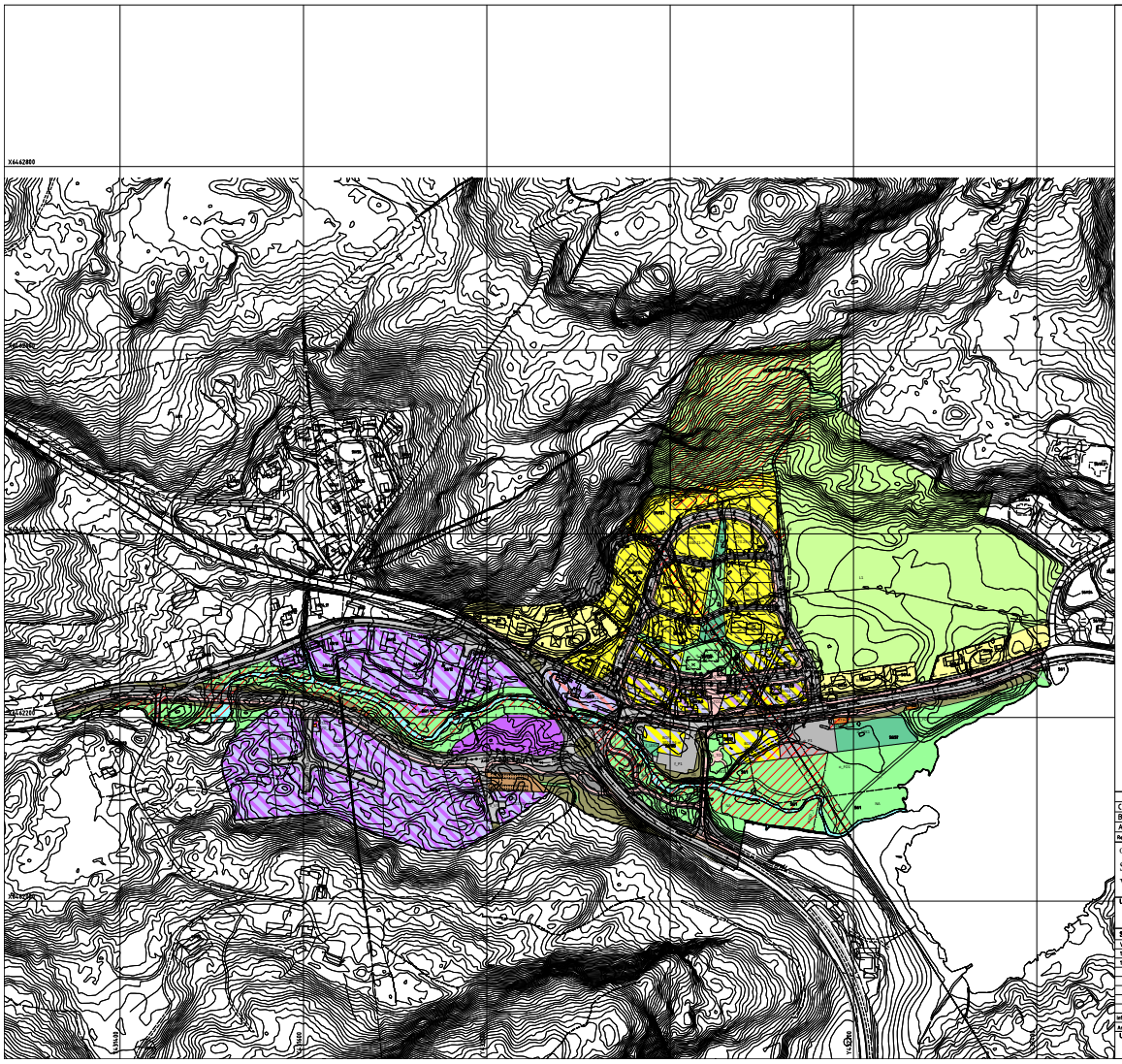
Dato: 08.05.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring





TEGNFORKLARING MED BESTEMMELSER

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Byggegrense
- Bru
- Grense for angitt hensynssone
- Planlagt bebyggelse
- Grense for bestemmelser
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Grense for gjennomføringssone

Symboler

- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Reguleringsbestemmelser

Område bestemmelser

- Anlegg- og riggområde

a.1) Sikringssoner
- Frisikt

a.3) Faresoner
- Ras- og skredfare (310)
- Flom (320)
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (370)

c) Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø (570)

e) Gjennomføringssoner
- Krav om felles planlegging (810)

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (1113)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (1360)
- Vann- og avløpanlegg (1540)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Lekeplass (1610)
- Bolig/forretning (1801)
- Bolig/forretning/kontor (1802)
- Forretning/industri (1812)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Pendler-/innfartsparkering (2074)
- Parkering (2080)

3. Grønnstruktur
- Naturområde (3020)
- Turdrag (3030)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
- Landbruksformål (5110)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

Euref 89utm, NN 2000

Målestokk: 1:2000 [A1]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr.av	Godkj.av
C	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	16.05.2017	MS	EFL	AL
B	Revidert etter behandling i bygg og miljøutvalget 22.10.2015	01.12.2015	MS	EFL	AL
A	Rev. etter tilbakemelding fra kommunen	16.01.2015	AL	EFL	

Områdeplan for:

SKARPENGLAND

VENNESLA KOMMUNE Planid.: 2013007

Utarbeidet for:

VENNESLA KOMMUNE

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Varsel om planoppstart		14.12.2010	
1. gangs behandling i bygg- og miljøutvalget	25/14	13.02.2014	
I Bygg- og miljøutvalget	99/15	22.10.2015	

Informasjon for oppmåling/arc.: Informasjon for Vianova:

Arkiv.: Arkiv arc.: PROF arc.: Arkiv., AL Tegnet av: MS Arkiv arc.: 3247

Utarbeidet av: VIANOVA

Dato: 2014-01-28

Rev.: C

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering for Skarpengland bygdesenter

Plan ID: 2013007
Plankart dato: rev. 18.05.2017
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 19.05.2017

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Generelt

Planen skal legge til rette for etablering av forbedret kryssløsning med rundkjøring på fv. 9, tilrettelegging av ny bebyggelse og næring, etablering av innfartsparkering, bussholdeplass, samt bedre forholdene til myke trafikanter i området Skarpengland sentrum i Vennesla kommune. Planen omfatter også strukturert opprydding av Skarpengland sentrum, omlegging og samlokalisering av avkjørsler fra boliger, samt omlegging av avkjørsel til Stupstad (fv. 454).

Reguleringsplanen er vist i A1-format, målestokk 1:2000 (A3-format, målestokk 1:4000).

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel, friområde og landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

1.2 Byggegrenser

For rv. 9 er det en byggegrense på 25 meter og for fv. 454 er det en byggegrense på 15 meter regnet til hver side fra vegens senterlinje.

1.3 Byggeplan

Det skal utarbeides byggeplan for formålene samferdsel og teknisk infrastruktur for rv. 9 og fv. 454. Tekniske installasjoner for lys skal bygges etter kommunal norm (LED). Planen skal redegjøre for de enkelte elementer av planen som vegbelegning, beplantning, belysning, støttemurer, skjæringer, fyllinger, sideterreng og busstopp mm. Område for samferdsel og de enkelte elementene skal ha en god landskapsmessig utforming.

1.4 Universell utforming

Universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i trå med gjeldende Byggteknisk forskrift.

1.5 Terrengbehandling

Skråninger, voller og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganleggene skal ha god estetisk utforming og jordkles.

1.6 Kulturminner

Skulle det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og meldes umiddelbart til Vest-Agder fylkeskommune v/kulturminneseksjonen jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som utfører arbeidet i marka.

1.7 Fremmede arter

Fremmede arter skal fjernes. Masser som kjøres vekk eller tilføres området må ikke inneholde frø eller plantedeler fra fremmede arter(svartelista).

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5. ledd nr 1)

2.1 Bebyggelse, generelt

- Gyldighetsområde: Alle delfelter med bebyggelse med rent eller blandet formål. Unntak beskrives i kapitlene nedenfor.
- Det settes krav om utomhusplan ved rammesøknad for blokk/flermannsbolig.
- Det settes krav for tverprofiler for alle tomter ved byggesøknad.
- Der det ikke er angitt H01 settes krav om H01-høyde(r) for hvert bygg. Høyde skal være tilpasset gatenivå /tilfredsstille TEK10. Endelig løsning må godkjennes av kommunen.
- For bygg innenfor gjennomføringssonen, er det krav om taktype – flatt tak - for hele område (inntil 7 grader takvinkel).
- Pulttak utenfor gjennomføringssonen skal ha takvinkel under 21 grader.
- Saltak utenfor gjennomføringssonen skal ha takvinkel mellom 20 og 30 grader.
- Tak skal være i matte, ikke reflekterende materialer.
- Fasade skal være i lyse, matte og ikke reflekterende farge og godkjente materialer.
- Delfelter: I hvert delfelt skal bygninger ha en enhetlig og harmonisk utforming.
- Postkassestativ: I hvert delfelt skal det anlegges postkassestativ i h.h.t. postverkets anbefalinger.
- Avkjørsel: Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Stigning på atkomst internt på tomt skal maksimalt være 1:8. Fra parkeringsplass til hovedinngang må stigning ikke være mer enn 1:12. Tiltak skal godkjennes av Vennesla kommune.
- Parkering langs vegen tillates ikke.
- Parkering: HC-parkering skal plasseres nærmest mulig inngangsparti, heis eller kollektivtilbud. Så langt det er mulig skal HC-parkeringsplassene ha tak på.
- Parkering: Det vises til kapitlene nedover.
- Parkeringskjeller: Det vises til kapitlene nedover.
- Garasjer i BF og BKS bør fortrinnsvis integreres i bolig. Garasjer som tilbygg eller frittliggende kan oppføres med maks størrelse 36 m² BYA / BRA pr hovedboenhet pluss en carport i tillegg og inntil 1 meter fra nabogrense og inntil 2,5 meter fra vegkant med parallell adkomst mot veg. Garasjer kan ha maks mønehøyde = 5 meter. Garasjer skal utformes med material, takvinkel, møneretning og fargevalg tilpasset boligen.
- Livsløpsstandard i h.h.t. gjeldende Byggteknisk forskrift.
- Universell utforming: Det vises til kapitlene nedover.

- Plassering og utforming: Endelig plassering og utforming av bebyggelsen skal fremgå av situasjonsplan i målestokk 1:500, som skal følge søknad om byggetillatelse.
- Omriss av nye bygg er illustrerende. Endelig plassering må godkjennes av kommunen.
- Radon: Alle bygninger skal sikres mot radon i h.h.t gjeldende Byggteknisk forskrift.
- Energibruk: Bygningers energibruk i h.h.t. gjeldende Byggteknikk forskrift.
- Takoppbygg for heis/trapp tillates i inntil 2,0 meter over tillatt mønehøyde/maksimal gesimshøyde for bebyggelsen.
- Tekniske installasjoner skal etableres inn i bygget.
- Renovasjon: Anlegg i h.h.t. gjeldende Avfallsteknisk norm.
- Snøopplag skal legges på egen tomt.
- Hovedboenheter: Det tillates maks antall hovedboenheter som visst i tabell. Eksisterende boliger i delfelter uten boligformål unntas.
- Ekstra boenhet: Eneboliger/flermannsboliger i BF og BKS kan i tillegg oppføre en ekstra boenhet inntil 60 m² BRA. Ekstra boenhet tilhører hovedboenheten med krav om 1 parkeringsplass i tillegg. Ved seksjonering uansett størrelse skal det opparbeides totalt 3 parkeringsplasser til den nye seksjon.
- %-BYA: Det tillates maks %-BYA som vist i tekst/tabell.
- %-BYA skal beregnes etter Byggteknisk forskrift 10 (TEK10).
- Kote på ferdig gulv H01 vises delvis på plankart og delvis i tekst/tabell.
- Høyde over H01 tillates som visst i tabell og/eller tekst.
- Pipe: Hver bolig/boenhet skal ha pipe.

2.2 Boligbebyggelse, BF1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7

- Delfelter er BF1-5 og BF6-7.
- Takform og mønehøyde opprettholdes som i dag og må godkjennes av kommunen.
- Parkering: Det skal avsettes 3 parkeringsplasser pr hovedboenhet.
- Parkering: Ekstra boenhet/seksjonering – det vises til kapittel 2.1.
- Parkeringskjeller kan etableres etter samråd med kommunen.

Tomt	Nr	Maks antall hovedboenheter	Maks %-BYA	Maks kotehøyde H01=	Maks mønehøyde over H01=
BF	1	1	20	202	7,5
BF	2	2	25	203	7,5
BF	3	1	30	203	7,5
BF	4	3	25	200	7,5
BF	5	2	25	200	7,5
BF	6	3	25	187	6
BF	7	3	25	186	6
Totalt	**7**	**15**			

2.3 Boligbebyggelse, BKS1-6

- Delfelter er BKS1-3, BKS4-6.
- Parkering: Det skal avsettes 3 parkeringsplasser pr boenhet. Det kan etableres fellesløsninger for delfelter BKS1-3 og BKS4-6 etter samråd med kommunen.
- Parkering: Ekstra boenhet/seksjonering – det vises til kapittel 2.1.

Tomt	Nr	Maks antall hovedboenheter	Maks %-BYA	Maks høyde-meter nederste gesims over H01=
BKS	1	4	45	10
BKS	2	4	45	10
BKS	3	4	45	10
BKS	4	4	45	10
BKS	5	4	45	10
BKS	6	4	45	10
Totalt	**17**	**24**		

2.4 Boligbebyggelse, BBB1-6

- Delfelter er BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6.
- Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet. All parkering skal være i p-kjeller.

Tomt	Nr	Maks antall hovedboenheter	Maks %-BYA		Maks høyde-meter nederste gesims over H01=
BBB	1	18	40		10
BBB	2	18	40		10
BBB	3	16	35	øst	13
BBB	3	20	35	midt	16
BBB	3	24	35	vest	19
BBB	4	20	35		16
BBB	5	16	35		13
BBB	6	21	40		10
Totalt	**17**	**132**			

2.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg, BS1

- Formålet omfatter energiforsyning som bensin, diesel, strøm, hydrogen, gass mm.
- Pulttak: Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims være maks 6 meter over ferdig gulv i H01.
- Saltak: Ved valg av saltak, skal møne være maks 7 meter over ferdig gulv i H01.
- %-BYA: Maks %-BYA = 40 %.
- Det skal avsettes 10 bilparkeringsplasser.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass.

2.6 Torg, (TO1, 2, 3 og 4)

Områdene “o_TO1, 2, 3 og 4” er offentlig og avsatt til paviljong eller annet bygg for opptreden, musikk eller underholdning.

2.7 Vann- og avløpsanlegg, (VAR)

Område “o_VAR1” er regulert til offentlig VA. Bygg kan oppføres med maks mønehøyde på 4 meter og maks gesimshøyde på 3 meter.

2.8 Renovasjonsanlegg, REA

Området «o_REA1, 2, 3, 4 og 5» er offentlig og er regulert til fellesopplegg for renovasjon, og skal opparbeides som vist i plan. Det skal etableres renovasjonsløsninger i området etter gjeldende avfallsteknisk norm.

2.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg (KTA)

Område "o_KTA1, 2, 3, 4, 5, 6, 7" er regulert til trafo.

2.10 Lekeplass (LEK)

- o_LEK1:
  Lekeplass "o_LEK1" er offentlig. Området må utformes og opparbeides som en flerbruksløkke, kvartalslek. Det åpnes også for etablering av en sosial møteplass for kombinerte aktiviteter og mindre arrangementer med bord, benker, grillplass, lysthus, scene, sandvolleyball, ballbinge mm.
- o_LEK2, 3:
  Lekeplass "o_LEK2, 3" er offentlig. Området må utformes og opparbeides som en sandlekeplass i h.h.t. kommunal norm for lekeplasser. Atkomst til lekeareal og enkelte lekeapparater skal være universelt utformet. Lekeplass skal inngjerdes mot veg.
- f_LEK1:
  Lekeplas«f_LEK1» er regulert til privat lekeplass for leilighetene i område «BOF1». Utforming av lekeplassen er gitt i byggetillatelsen for bygget.

2.11 Bolig/forretning, BOF1, 2, 3 og 4

- Delfelter er BOF1-2 og BOF3-4.
- %-BYA: BOF 1-2 - maks %-BYA = 40 %.
- %-BYA: BOF 3-4 - maks %-BYA = 55 %.
- Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet.
- Parkering: Det skal etableres parkeringskjeller under byggene på BOF1, 2, 3 og 4.
- Parkering: Forretningsbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1 parkeringsplass pr 50 m^2 BRA i bebyggelsen.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være elbil-parkeringsplass.
- Fasadefarger BOF1-2: Fasade skal være i mørke, matte og ikke reflekterende farge.
- Fasadefarger BOF3-4: Fasade skal være i lyse, matte og ikke reflekterende farge.
- Universell utforming i h.h.t. gjeldende Byggteknisk forskrift.
- 1. etasje: Det skal etableres forretninger i hele 1. etasje.

Tomt	Nr	Maks antall boenheter	Maks %-BYA	Maks høyde-meter nederste gesims over H01=
BOF	1	6	40	11
BOF	2	16	40	11
BOF	3	18	55	14
BOF	4	18	55	14
Totalt	**5**	**58**		

2.12 Bolig/forretning/kontor, BFK1, 2, 3 og 4

- Delfelt er BFK1-4.
- %-BYA: Maks %-BYA = 55 %.
- Parkering: Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet.
- Parkering: Det skal etableres parkeringskjeller under bygget.
- Parkering: Det tillates felles parkeringskjeller under bygget for BFK1/BFK2 og BFK3/BFK4.
- Parkering: Forretning og kontor skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1 parkeringsplass pr 50 m^2 BRA i bebyggelsen.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være elbil-parkeringsplass.
- Universell utforming i.h.h.t. gjeldende Byggteknisk forskrift.
- 1. etasje: Det skal etableres forretninger/kontorer i hele 1. etasje.

Tomt	Nr	Maks antall boenheter	Maks %-BYA	Maks høyde-meter nederste gesims over H01=
BFK	1	10	55	11
BFK	2	6	55	11
BFK	3	6	55	11
BFK	4	10	55	11
Totalt	**4**	**32**		

2.13 Forretning/Industri, FI1, 2, 3 og 4

- Formålet omfatter verksted, lager, bilforretning, mm.
- %-BYA: Maks % BYA = 60 %.
- Parkering: Forretning og industri skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1 parkeringsplass pr 100 m^2 BRA i bebyggelsen.
- Parkering: Det kan etableres parkeringskjeller under bygget.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være elbil-parkeringsplass.
- Pulttak: Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims være maks 7 meter over ferdig gulv i H01.
- Saltak: Ved valg av saltak, skal møne være maks 10 meter over ferdig gulv i H01.
- Universell utforming i h.h.t. gjeldende Byggteknisk forskrift.
- Forretning-/industriområder må avsette areal på egen tomt eller i felleskap med andre og opparbeide renovasjonsanlegg etter gjeldende avfallsteknisk norm.

Tomt	Nr	Maks antall boenheter	Maks %-BYA	Maks kotehøyde H01=	Maks mønehøyde over H01=
FI	1	0	60	200,5	10
FI	2	0	60	201,5	10
FI	3	0	60	200,5	10
FI	4	0	60	198,0	10
Totalt	**4**	**0**			

2.14 Forretning/Industri, FI10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16

- Formålet omfatter byggevarer, salg knyttet til egen virksomhet, lager, lett industri, mm
- %-BYA: Maks % BYA = 60 %.

- Parkering: Forretning og industri skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1 parkeringsplass pr 100 m^2-BRA i bebyggelsen.
- Parkering: Det kan etableres parkeringskjeller under bygget.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være elbil-parkeringsplass.
- Pulttak: Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims være maks 10 meter over ferdig gulv i H01.
- Saltak: Ved valg av saltak, skal møne være maks 13 meter over ferdig gulv i H01.
- Universell utforming i.h.h.t. gjeldende Byggteknisk forskrift.
- Forretning-/industriområder skal avsette areal på egen tomt eller i felleskap med andre og opparbeide renovasjonsanlegg etter gjeldende avfallsteknisk norm.

Tomt	Nr	Maks antall boenheter	Maks %-BYA	Maks kotehøyde H01=	Maks mønehøyde over H01=
FI	10	0	60	203	13
FI	11	0	60	203	13
FI	12	0	60	203	13
FI	13	0	60	203	13
FI	14	0	60	202	13
FI	15	0	60	198	13
FI	16	0	60	198	13
Totalt	**7**	**0**			

2.15 Forretning/kontor/tjenesteyting, FKT1

- %-BYA: Maks % BYA = 50 %.
- Bygninger i FKT området skal ha enhetlig og harmonisk utforming som følger stilen i BFK1-4 eller BOF1-2 området.
- Parkering: Forretning, kontor og tjenesteyting skal ha biloppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for 1 parkeringsplass pr 100 m^2 BRA i bebyggelsen.
- Parkering: Det kan etableres parkeringskjeller under bygget.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass.
- Parkering: For hver 10. parkeringsplass skal det være elbil-parkeringsplass.
- Pulttak: Ved valg av pulttak, skal høyeste gesims være maks 6 meter over ferdig gulv i H01.
- Saltak: Ved valg av saltak, skal møne være maks 8 meter over ferdig gulv i H01.
- Universell utforming i.h.h.t. gjeldende Byggteknisk forskrift.

Tomt	Nr	Maks antall boen-heter	Maks %-BYA	Maks kote-høyde H01=	Maks møne-høyde over H01=
FKT	1	0	50	193	8
Totalt	**1**	**0**			

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

3.1 Veg (V)

Veg “o_V» er offentlig veg og skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart. Vendehammer skal ikke benyttes til parkering.

3.2 Kjøreveg (KV)

Veg “f_KV1, 2, 3, 4, 5, 6» er felles veg og skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankart.

3.3 Fortau

Området “o_FTA1-34” er regulert til offentlig fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

3.4 Torg (TO)

Området «o_TO1-4» skal opparbeides som et offentlig torg.

3.5 Gang- og sykkelsti (GS)

Området “o_GS” er regulert til offentlig gang- og sykkelveg, og skal opparbeides som vist i plan.

3.6 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AV)

Området er offentlig og omfatter sideareal, grøfter og snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

3.7 Annen veggrunn – grøntareal (VG)

Området er offentlig og regulert til større skråningsutslag og rabatter i sentrum.

3.8 Kollektiv holdeplass (KHP)

Området «KHP1, 2, 3 og 4» er offentlig og er regulert til kollektiv holdeplass, og skal opparbeides som vist i plan. Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten, som ventebu for passasjerer og lignende.

3.9 Pendler-/innfartsparkering (IP)

Området «o_IP» er offentlig og er regulert til offentlig innfartsparkering, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 32 parkeringsplasser. For hver 10. parkeringsplass skal det være HC-parkeringsplass. For hver 10. parkeringsplass skal det være tilkoblingspunkt for elbiler. Det skal avsettes areal til 20 sykkelparkeringsplasser som er overbygd med tak.

3.10 Parkering (P)

- o_ P1, 2, 3, 4, 5:
  Områdene «o_P1, 2, 3, 4, 5» er regulert til offentlig parkering, og skal opparbeides som vist i plan. For hver 10. parkeringsplass på område «o_P1» skal det være HC-parkeringsplass. For hver 10. parkeringsplass skal det være tilkoblingspunkt for elbiler.
- f_P1, 2:

Områdene «f_P1, 2» er regulert til felles privat parkering, og skal opparbeides som vist i plan. For hver 10. parkeringsplass på område «f_P1» skal det være HC-parkeringsplass.

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

4.1 Naturområde (NA)

Område «NA» er privat, og avsatt til «Naturområde» som en buffer langs bekken for å ta vare på stedegen vegetasjon. Vegetasjonen er viktig for det biologiske mangfold langs bekken.
Naturområdet ved «o_GS2» og «o_GS3» og inkludert østsiden av bekken, tillates parkmessig opparbeidet, med vekt på estetisk opplevelse, kulturminne og kulturlandskap. Dette omfatter også hogst av trær.

4.2 Turdrag (TU)

Område «TU1 og 2» er et naturlig tråkk i terrenget uten fast dekke, med en formålsbredde på 3 meter.

4.3 Turveg (TV)

Område «o_TV» er offentlig turveg med en formålsbredde på 3 meter. Vegen må ikke ha fast dekke.

4.4 Friområde (FO)

Området “o_FO1 og 2” er regulert til offentlig friområde. Det tillates etablering av turveger og lekeområde som en naturlig del av friområdet. Vanlig vegetasjonsskjøtsel kan utføres.

4.5 Park (PRK)

Området «o_PRK1, 2, 3, 4, 5 og 50» er offentlig, og er regulert til park med tilhørende beplantning, utsmykning og sittegrupper.

5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5. ledd nr 5)

5.1 LNFR-område (L)

Området ”p_L1, 2” er privat og skal brukes til jord og skogbruksrelatert virksomhet.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5. ledd nr 6)

6.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NS)

Område «NS» er privat og avsatt til «Naturområde i sjø og vassdrag».

7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Sikringssoner

Frisikt (H140).

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

7.2 Faresone

Ras- og skredfare (H310).

Et mindre område av konsentrert småhusbebyggelse er berørt av nedslagsfeltet av et eventuelt snøskred. Det skal gjennomføres sikringstiltak, før bygg kan etableres.

Flomfare (H320).

Område «H320» omfatter kotehøyde for 200-årsflom fra Sangbekken. Det tillates ikke bygninger for varig opphold med kote topp såle lavere enn flomhøyden.

Høyspenningsanlegg (H370).

- Fareområdet «H370_1» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 meter, med lik utbredelse på hver side av luftstrekket. Ved omlegging eller fjerning av luftspennet, oppheves fareområdet. Det er en forutsetning at høyspentlinjen skal fjernes for å etablere tiltak som regulert i planen.
- Fareområdet «H370_2-8» omfatter hensynssone rundt trafostasjoner.

7.3 Sone med angitt særlige hensyn

Bevaring kulturmiljø (H570).

Innenfor bevaringsområdet finnes det bro, sag, mølletuft, mur, to steingjerder, eldre veifar og brønn. Det tillates etablering av ny gang- og sykkelveg. Eksisterende grantrær, svartelistede arter og annen uønsket vegetasjon kan fjernes, for å fremheve kulturmiljøet og bekkelandskapet. Dette gir et parkmessig preg. Tiltak på broa i bevaringsområdet skal på forhånd avklares med Fylkeskonservatoren i Vest-Agder Fylkeskommune.

7.4 Gjennomføringssone

Krav om felles planlegging (H810).

Innenfor gjennomføringssonen er det krav om felles planlegging for tiltak som skal gjennomføres.

8. BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

8.1 Andre juridiske flater (PBL § 12-7, pkt. 1)

Bestemmelsesområde, midlertidig anleggsområde.

Midlertidig anleggsområde “#1, 2, 3, 4, 5 og 6“ er vist som skravert område utenfor vegskråningen på reguleringsplanen, og kan nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften, inkludert riggområde.

8.2 Vilkår for bruk av areal (PBL § 12-7, pkt. 2)

8.2.1 I h.h.t. utarbeidet støyrapport, skal det prosjekteres og gjennomføres støyreduserende tiltak innenfor «gul sone» i støysonekartet, slik at bygg kan etableres i h.h.t. forskrift om støy.

8.2.2 Gjeldende kommunal avfallsteknisk norm skal følges i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer, før bygg kan etableres.

8.3 Rekkefølgekrav (PBL § 12-7, pkt. 10)

8.3.1 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor gjennomføringssonen 810 skal tiltak som faller inn under pbl § 12-5 nr.1, 2 og 3 (bebyggelse og anlegg, samferdsels-anlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur) innenfor sonen samt «o_LEK1» være opparbeidet.

8.3.2 Byggeplaner for tiltak på rv. 9 og fv. 454 skal oversendes og være godkjent av Statens vegvesen før arbeid igangsettes.

8.3.3 Områdene med andre juridiske flater (midlertidig anleggsområde) må være istandsatt og tilbakeført til opprinnelig bruk, senest ett år etter at veganlegget er ferdig.

8.3.4 Det må utarbeides en samlet plan for VA-anlegg, overvann og eventuelle kabler for hele planområdet, før det gis rammetillatelse for bebyggelse og anlegg.

8.3.5 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for bebyggelse og anlegg må det være tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett som skal betjene hele planområdet. Slokkevann for planområdet skal være i h.h.t. til branntekniske forskrift.

8.3.6 Det må utarbeides en samlet teknisk plan, en for hele næringsområdet sør for Sangbekken og en for hele næringsområdet nord for Sangbekken, før det gis igangsettingstillatelse.

8.3.7 Det må utarbeides tekniske planer for de enkelte delfelt av bebyggelse og anlegg, før det gis igangsettingstillatelse.

8.3.8 Før det gis brukstillatelse til tiltak i næringsområdet «FI10-FI16» skal veg «f_KV1» være ferdig opparbeidet.

8.3.9 Før det gis brukstillatelse til tiltak i næringsområdet «FI10-FI16» skal den del av vegen på «o_V2» og «o_FTA2» som forbinder veg «o_V4» og «f_KV1» være ferdig opparbeidet (øst for Sangbekken).

8.3.10 Før det gis brukstillatelse til tiltak i næringsområdet «FI15, FI16» skal den del av vegen på «o_V2» og «o_FTA1» som forbinder veg «f_KV1», og «o_V3», samt «o_IP1» være ferdig opparbeidet.

8.3.11 Før det gis brukstillatelse til tiltak på «BS1» skal tilstøtende del av vegen på «o_V2» til rundkjøringen være ferdig opparbeidet.

8.3.12 Før det gis brukstillatelse til tiltak i næringsområdet «FI1-FI4» skal den del av vegen på «o_V2» og «o_FTA2» (vest for midlertidig veg over Sangbekken), og «o_FTA3» være ferdig opparbeidet.

8.3.13 «o_V2» skal ikke kobles til rv. 9 før rundkjøring er etablert. Når veg «o_V1» med rundkjøring er etablert, skal veg «o_V2» og «o_V5» påkobles rundkjøringen. Formål «o_GS1», «o_GS10», «o_GS11», o_GS2», «o_FTA8», «o_FTA9», «o_GS3», «o_KHP1», «o_KHP2», skal etableres samtidig med «o_V1». Tidligere fv. 71 stenges for biltrafikk.

8.3.14 Når veg «o_V5» er etablert, skal veg «o_V6», «o_FTA7», «o_GS8», være opparbeidet som vist i planen, og tidligere kryss fra «o_V6» til rv. 9 stenges.

8.3.15 Før det gis brukstillatelse til tiltak i «BOF2» skal «o_TO2», «o_GS4» og «o_P1» være ferdig opparbeidet.

8.3.16 Fremmede arter skal fjernes/sprøytes før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, samt at masser som kjøres vekk eller tilføres området ikke må inneholde frø eller plantedeler fra fremmede arter (svartelista).

8.4 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader (PBL § 12-7, pkt. 13)

Det legges til grunn inngåelse av frivillig avtale om fordeling av planskapt netto verdiøkning, jf. LOV-2013-06-21-100. Lykkes det ikke å komme frem til frivillig avtale kan sak bringes inn for jordskifte og løses etter ny jordskiftelov.

§ 9 RETNINGSLINJER

9.1 Ytre miljøplan (PBL § 12-7, pkt. 12)

I henhold til Statens vegvesens håndbok 151 skal det utarbeides en ytre miljøplan (YM-plan) i forbindelse med byggeplan for rv 9. YM-plan skal utarbeides i starten av prosjektfasen og gi en oversikt/være en sjekkliste som skal sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte i den videre detaljering og prosjektering.

Hensyn som særlig må ivaretas gjennom planen er:

- Vegkantvegetasjon:
  - (i) Håndtering av problematiske arter (jf. “Norsk svarteliste”).
  - (ii) Tilrettelegging for å gjenskape artsrike vegkanter.
- Sangbekken – gjennomføring av anleggsfasen slik at negativ påvirkning på bekken og vassdragsnaturen blir minst mulig.

Betydning forkortelser:

#1, 2, 3, 4, 5 og 6	Midlertidig anleggsområde	
%-BYA	Utnyttelsesgrad etter Byggteknisk forskrift 10 (TEK10)	
A1, A3	Standard utskrivingsformat	
ABA	Annen særkilt angitt bebyggelse og anlegg	
AU	Annet uteoppholdsareal	
BF	Boligbebyggelse, eksisterende felt med fortetning	
BFK	Bolig/forretning/kontor	
BKS	Boligbebyggelse, nytt felt	
BOF	Bolig/forretning	
BS	Bensinstasjon	
FI	Forretning/industri	
FKT	Forretning/kontor/tjennesteyting	
FO	Friområde	
FTA	Fortau	
fv	Fylkesveg	
GS; g/s-veg	Gang- og sykkelveg	
H01	Ugangskotehøyde for gulv i første etasje	
H110	Hensynssone frisikt - sikringssone	
H310	Hensynssone ras- og skredfare - faresone	
H370	Hensynssone høyspenningsanlegg - faresone	
H570	Hensynssone bevaring kulturmiljø - sone med angitt særlig hensyn	
HC-parkeringsplass	Handicapparkeringsplass; størrelse: 4,5*6,0 meter)	
ID	Identifikasjon	
IP	Innfartsparkering	
KHP	Kollektiv holdeplass	
KTA	Øvrige kommunaltekniske anlegg	
L	Landbruksområde	
KV	Kjøreveg	
LNFR	LNFR-område; Landbruk-, natur- friluft og reinformålsområde	
LEK	Lekeplass	
Moh	Meter over havet	
NA	Naturområde	
NS	Naturområde i sjø og vassdrag	
P	Parkering	
Park	PRK	
PBL	Plan- og bygningsloven	
rv	Riksveg	
REA	Renovasjonsanlegg	
TEK10	Byggteknisk forskrift 10	
TO	Torg	
TU	Turdrag	
TV	Turveg	
UOA	Uteoppholdsareal	
V	Veg	
VAR	Vann- og avløpsanlegg	
VS	Vegserviceanlegg	
YM	Ytre miljøplan	

EFL, ViaNova Kristiansand 19-05-2017

Drivenesvegen 244

Nabolaget Solknipen/Vaåsen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Skarpengland skole (1-10 kl.) 326 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	3 min 2.9 km
Kristen VGS Vennesla	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skarpengland nord Linje 170, 581	2 min 0.1 km
Vennesla stasjon Linje F5	13 min 12.4 km
Kristiansand Kjevik	27 min

BARNEHAGER

Djupmyra FUS barnehage (0-5 år) 98 barn	15 min 1.3 km
Blå Kors barnehage Øvrebø (1-5 år) 41 barn	3 min 3 km
Barnestua barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 10.5 km

DAGLIGVARE

Spar Øvrebø	1 min
Joker Homstean	4 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

Brennåsen senter	22 min
Vitusapotek Vennesla	11 min
Vennesla Vinmonopol	12 min

SPORT

Skarpengland skole	10 min
Homme	3 min
Treningssenteret	10 min
Lifechange treningssenter	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Drivenesvegen 244, 4715 Øvrebø
Gnr. 56, Bnr. 24, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131250247

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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