PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HUNSFOSVEGEN 9B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tillatelse til arealoverføring, datert 24.2.2026

Reguleringsbestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Hunsfosvegen 9B , 4706 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 23, bnr. 560

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2223 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GP3000

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak med betydelig behov for renovering og etterslep på vedlikehold. Det er påpekt flere forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Eventuell garasje/tilleggsbygg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten. Rapporten omhandler kun selve bolig.

For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og underliggende sutakplater.
Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Visuell kontroll.
Beslag antas å være fra byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Murte/støpte vegger i underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Kaldtloft på midtre del av boligen. Øvrige skråtak er isolert og lukket konstruksjon.
Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Varierende slitasje.
Ytterdører fra byggetid.
Veranda av trekonstruksjon på fremside av boligen i begge etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder, sår/skader og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
I kjeller er det synlige murvegger og gulv i bodrom. I øvrige rom er det påført trevegg på innside og tilfarergulv.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom antas å være fra byggetid.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Baderom antas å være fra byggetid.
Kontroll av tilliggende konstruksjon utført fra underside hvor det er synlig rørgjennomføring til avløp. Ingen synlig eller målbar fukt registrert.

KJØKKEN Gå til side

Innredning av eldre dato/byggetid
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Det gjøres oppmerksom på at viften er av eldre dato.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom i ene hjørne av kjeller. Aggregat frakoblet strøm og ikke testet.
Toalettrom med eldre overflater
Vask med kran og toalett.
Kun åpnevindu for ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type kobberrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Kun innvendig avløp vurdert. Det er opplyst av selger at septiktank ble kortsluttet for ca 10 år siden og nå tilkoblet kommunalt avløpsnett.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i bodrom (kjeller) og er fra 2016. Ingen tegn til svikt.
Boligen selges via fullmakt/dødsbo. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot kunde er dermed ikke besvart.
Det ble utført tilsyn av Glitre nett i 2023. Det er her påpekt mangler ved to manglende deksler som ikke er utbedret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Overbygd/skjult løsning.
Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Det er registrert mindre sprekk/riss i enkelte flater som kan tilsi at det har vært noe bevegelse i grunn/fundamenter. Ut fra alder er det lite sannsynlig at dette er et pågående problem.
Hovedsakelig flat opparbeidelse på tomten rundt bolig. Enkelte steder er det likevel terrengforhold som vil lede vann mot husvegg og gi ekstra fuktpåkjenning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

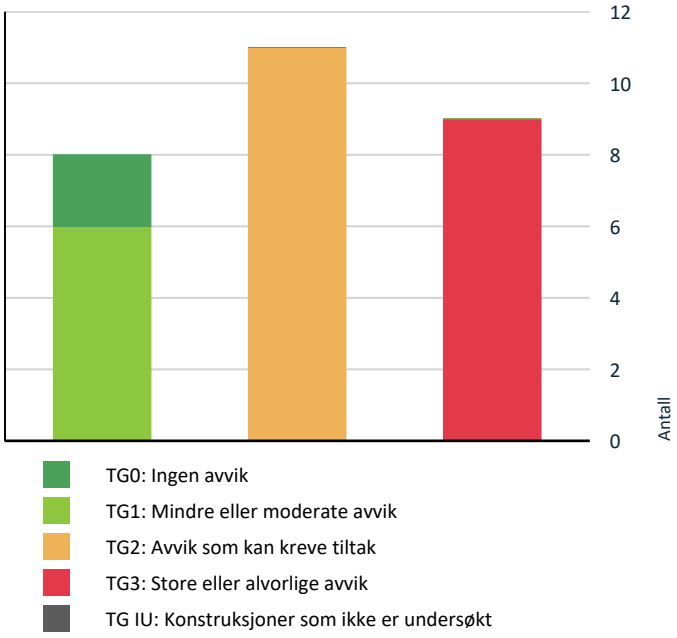
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Enkelte av rommene i kjeller fremstår som innredet til bruk for varig opphold, men på tegning er benevnt som bod, hobbyrom ol.

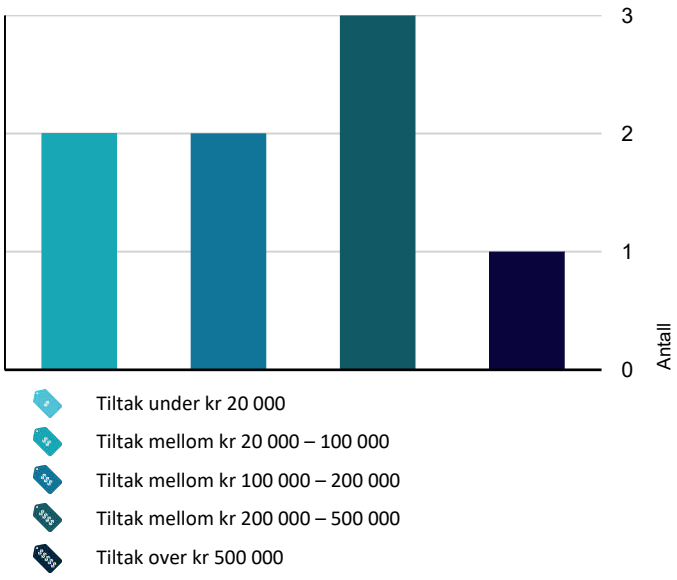
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse

Standard
Bolig med behov for betydelig oppgradering

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold og behov for diverse oppgradering/utskiftinger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein og underliggende sutakplater. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tekking bør holdes under oppsyn, og jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte eller knekte steiner må utføres for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

Det bør vurderes utskifting av taktekking i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Takflater



Takflater

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag antas å være fra byggetid. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Høy alder og betydelig slitasje på utvendige beslag

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger i nær tid. Gjennomføringer i tak anses som utsatte områder for lekkasje. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm. Spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipebeslag med betydelig slitasje

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murte/støpte vegger i underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

TG settes grunnet alder og slitasje. Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade) Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord må gjennomføres for å hindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen. Det bør vurderes utskifting av større felter eller hele fasader med tanke på alder og generell slitasje. Begrenset lufting bak kledningen kan føre til eller være en mulig årsak til kondensproblematikk og fuktskader i veggkonstruksjonen. Forbedring av lufting bør vurderes for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktrelaterte skader. Dersom man skifter ut hele fasader må bedre lufting etableres.
Vanlig vedlikehold må uansett påregnes for å opprettholde veggens funksjon og levetid på de områder som ikke har behov for umiddelbare tiltak.



Råte i frontbord/avstiver



Generell slitasje på fasade



Sporadisk mykt treverk

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft på midtre del av boligen. Øvrige skråtak er isolert og lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Mellom flere taksperrer er luftespalte sammenpresset. Bedre lufting bør forøkes å oppnå. Eksempelvis kan det forsøkes å presse ned lekte/sløyfe for å få større luftespalte (se bilde)



Stedvis begrenset lufting på lukket del av skråtak



Ventiler i begge gavler for gjennomlufting

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Varierende slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betydelig slitasje på vinduer. Punkterte isolerglass registrert. Enkelte er vanskelig å åpne-lukke (stikkontroll utført). Ene soveromsvindu har vridde karmer og tetter ikke mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være naturlig å måtte påregne utskiftinger. Det er noe varierende slitasje på vinduer. Sånn at behov for umiddelbare tiltak og fremtidige tiltak vil variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på slitt vindu. Dette er også vridd i karmer og gliper

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer til sin funksjon, men utskifting for generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.

TG 1 Verandadør 2 etg

Beskrivelse

Verandadør i 2 etg fra 2014. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Datostemplet 2014

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av trekonstruksjon på fremside av boligen i begge etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering og utskiftinger kan påregnes grunnet slitasje og etterslep på vedlikehold.



Veranda med utgang fra 2 etasje



Flere fliser løsnet og fjernet

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med varierende alder, sår/skader og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Forhold er ikke videre kommentert eller vurdert i denne rapporten. De fleste forhold vurderes i hovedsak å ha kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Sår, slitasje og uferdige løsninger/overflater stedvis



Sår og skader på flere gulver

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig utstikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG settes grunnet alder på ildsteder og pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.
Vedovn har slitasje.





Slitte og knekte brannplater inne i ovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det synlige murvegger og gulv i bodrom. I øvrige rom er det påført trevegg på innside og tilfarergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Stedvis synlige skjolder og saltutslag på murvegg



Ingen unormale utslag registrert ved fuktmåling på denne del



Forhøyet utslag ved fuktmåling inne i vegg etter hullboring



Fuktskade registrert i treverk under trappen

Beskrivelse

Baderom antas å være fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid anses som oppnådd. Videre bruk på egen risiko. Løsninger og materiale har avvik fra dagens krav med tanke på tetthet og fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Slitasje og sprekk i veggplate



Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport



Badekar plassert helt inntil dør. Uheldig løsning

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Hullboring fra bakside via bod



Åpen bakvegg fra kottrom

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom antas å være fra byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid anses som oppnådd. Videre bruk på egen risiko. Løsninger og materiale har avvik fra dagens krav med tanke på tetthet og fuktbestandighet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av tilliggende konstruksjon utført fra underside hvor det er synlig rørgjennomføring til avløp. Ingen synlig eller målbar fukt registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av eldre dato/byggetid

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting etter behov og ønsket standard.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok. Det gjøres oppmerksom på at viften er av eldre dato.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med eldre overflater
Vask med kran og toalett.
Kun åpnevindu for ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Alder og slitasje tilsier at generell oppgradering vil være naturlig å påregne

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder, slitasje og behov for generell oppgradering.



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i ene hjørne av kjeller. Aggregat frakoblet strøm og ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjølerom skal "normalt" bygges som "rom i rommet" slik at det er luftespalter rundt som kan transportere eventuell kondens ut og bort. Det er ikke synlig tegn til god lufting rundt rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med tanke på usikker lufting og generell fuktproblematikk registrert i kjeller er det fare for skjult skade. Nærmere kontroll/inngrep anbefales. Tiltak/fjerning kan ikke utelukkes.



Kjøleaggregat frakoblet ved befaring. Ikke testet



Fuktmåling i treverk uten unormale forhold registrert (stikkontroll)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type kobberrør. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.



Stoppekran i kjeller. Utseende tilsier at denne er skiftet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Kun innvendig avløp vurdert. Det er opplyst av selger at septiktank ble kortsluttet for ca 10 år siden og nå tilkoblet kommunalt avløpsnett.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i bodrom (kjeller) og er fra 2016. Ingen tegn til svikt.



Datostemplet 2016

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen selges via fullmakt/dødsbo. Kunde har dermed ikke videre grunnlag og kjennskap for å besvare på spørsmål om el-anlegget. Spørsmål rettet mot kunde er dermed ikke besvart.
Det ble utført tilsyn av Glitre nett i 2023. Det er her påpekt mangler ved to manglende deksler som ikke er utbedret.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

4. 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?
   Ja Påpekte forhold tilsier at el-anlegget bør gjennomgås av fagkyndig for mer oversikt over tilstand og eventuelle behov for tiltak. Alder på el-anlegget tilsier at det kan påregnes oppgraderinger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. TG settes ikke på dette punktet

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggetid. Overbygd/skjult løsning.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Se også rom under terreng

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Taknedløp ledes ikke bort eller i lukket avløp

Tilstandsrapport



Overbygd/skjult drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Det er registrert mindre sprekk/riss i enkelte flater som kan tilsi at det har vært noe bevegelse i grunn/fundamenter. Ut fra alder er det lite sannsynlig at dette er et pågående problem.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flat opparbeidelse på tomten rundt bolig. Enkelte steder er det likevel terrengforhold som vil lede vann mot husvegg og gi ekstra fuktpåkjenning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat opparbeidelse på terreng rundt boligen, men enkelte steder vil terrengforhold lede vann mot yttervegg og kunnee gi vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses med grunnlag for mulige behov for tiltak. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg. Forhold må sees i sammenheng med punktet "drenering" Tiltak vil være naturlig å se i sammenheng med dette punktet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kjelleretasje egner seg ikke til bruk for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

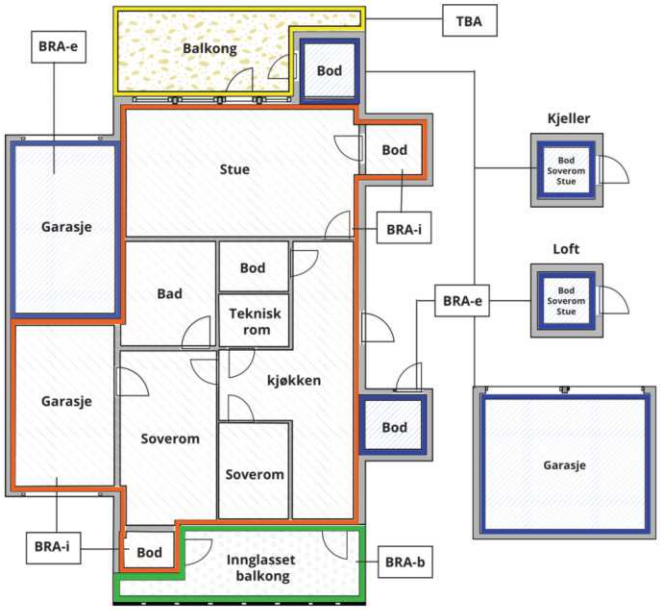
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	45			45	5
1 Etasje	68			68	20
Kjeller	61			61	
SUM	**174**				**25**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, bad		
1 Etasje	Vindfang, gang, bad, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, gang, bod 2, kjølerom, hobbyrom, hobbyrom		

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord inntil boligen er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Enkelte av rommene i kjeller fremstår som innredet til bruk for varig opphold, men på tegning er benevnt som bod, hobbyrom ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	560		0	523.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hunsfosvegen 9B

Hjemmelshaver
Frigstad Ernst Morgan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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.

•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

Eiendommen selges som dødsbo. Det er dermed ikke gitt noen videre informasjon, historikk eller dokumentasjon om boligen. Rapporten bygger på utført befaring med observasjoner og målinger utført på stedet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260198

Selger 1 navn
Ernst Morgan Frigstad

Gateadresse
Hunsfosvegen 9B

Poststed	Postnr
VENNESLA	4706

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: WaterCircles

Polise/avtalenr.: 100978649

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260198

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: skjevheter i gulv førsteetasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260198

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: 131260198

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: 131260198

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ernst Morgan Frigstad	c17e4d9911bd8e00c66a6521d9bf042e603c708c	15.04.2026 07:10:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260198

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

Vennesla kommune

Morgan Frigstad

Hunsfosvegen 9
4706 VENNESLA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Linn Borgersen	DELE-26/00022 oppgis ved alle henvendelser	24.02.2026

23/560 og 23/55 - Hunsfosvegen 9 og 9B - tillatelse til arealoverføring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	23 / 560 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	23 / 55 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Morgan Frigstad

VEDTAK
Du har søkt om tillatelse til arealoverføring mellom to eiendommer. Søknaden ble mottatt 21.01.2026.

Arealoverføring er godkjent i henhold til plan og bygningslovens §§ 20-2 og 26-1. Situasjonskart datert 21.01.2026 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling til gbr 23/56 da deres interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding fra eiendommen med gbr 23/26 (Vennesla kommune) om at det ikke er merknader til tiltaket såfremt det ikke blir endringer i eksisterende avkjørsel fra boligene.

Tiltaket oppfyller kravene som gjør at du som tiltakshaver kan selv stå ansvarlig for søknaden. Dette er regulert i plan og bygningslovens § 20-4 og byggesaksforskriften § 3-1. Du har ansvaret for at tiltaket gjennomføres i samsvar med alle relevante regler.

Saksbehandlers myndighet til å behandle saken:
Saksbehandler har vurdert sin habilitet i henhold til forvaltningslovens § 6.

I Vennesla kommune har byggesaksavdelingen vedtaksmyndighet i byggesaker etter plan- og bygningsloven.
Delegeringsreglement for Vennesla kommune ble vedtatt av kommunestyret 30.10.2025 (sak 68/25).

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

I de neste avsnittene kommer en begrunnelse for vår saksbehandling. Her går vi gjennom hva som ligger til grunn for vårt vedtak. På den måten ønsker vi å ivareta vår opplysningsplikt overfor deg som søker. Forvaltningslovens § 24 og § 25 beskriver reglene for begrunnelse og innhold i vedtak.

Hva det søkes om:

Arealoverføring mellom to eiendommer:

Du har søkt om arealoverføring mellom eiendommer med gårds- og bruksnummer 23/560 og 23/55. Fradelingen medfører en hensiktsmessig arrondering av eiendommene utifra ønsket bruk.
Det forutsettes at eksisterende garasje som blir fradelt er iht gjeldende TEK med tanke på brannkrav mellom bygninger.

Når du arealoverfører, vil ikke arealets formål endres i reguleringsplan. En tillatelse til arealoverføring medfører ikke at evt bygg på eiendommen er godkjent.

Gjeldene arealplan for ditt område:

Eiendommen din ligger i reguleringsplan for «Moseidmoen» som er godkjent av kommunestyret datert 27.01.2022. Det aktuelle området er regulert til frittliggende småhusbebyggelsen (BFS4-2).
Fradelingen er i samsvar med bestemmelser og arealformål etter gjennomføring.

Naturmangfoldloven:

Ved behandling av byggesaker skal vi følge prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Tiltak som er i samsvar med en plan revidert og godkjent etter at naturmangfoldloven trådte i kraft, vil ikke forringe naturmangfoldet. Dette sikres gjennom planprosessen.

Kulturminner:

Det foreligger ingen kulturminner på eiendommen.

Sektormyndighet:

Søknaden ble ikke sendt til andre myndigheter for en uttalelse eller godkjenning fordi vi har vurdert at deres saksområde ikke berøres.

Uttalelser fra andre enheter i kommunen:

Enhet for park og teknisk har i denne saken uttalt at de ikke har merknader til fradelingen såfremt eksisterende avkjørsel fra eiendommen ikke blir endret.

Klimaplan:

Kommunestyret vedtok kommunedelplan for klima den 31.03.2022. Planen skal legges til grunn for all saksbehandling i kommunen. Konsekvenser for klima, energi og miljø skal vurderes i alle saker.

I denne saken har vi vurdert at fradeling av eksisterende bygningsmasser ikke medfører konsekvenser for klima, energi og miljø.

Parkering og uteareal:

Det er tilstrekkelig med parkeringsplasser og utomhusarealer på hver tomt etter arealoverføringene.

Avkjørsel/Atkomst:

Eiendommer må ha lovlig tilgang til offentlig veg før ny eiendom kan opprettes, bebygges eller bli godkjent for bebyggelse. Reglene om avkjørsel står i plan- og bygningslovens kapittel 27.
Det er ikke endringer i eksisterende avkjørsel.

Sikkerhet mot naturfarer:
Du kan bare bygge eller endre på eiendommer hvis det er trygt. Reglene for byggegrunn og miljøforhold er beskrevet i plan- og bygningslovens § 28-1.

Du har ikke opplyst i søknaden om det er noen risiko for flom, skred eller andre naturforhold.

Vi informerer om at det er ditt ansvar å ivareta dette forholdet, i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 tredje ledd bokstav g.

Supplerende informasjon:

Videre saksgang:
Denne tillatelsen oversendes til enhet for oppmåling sammen med rekvisisjonsskjema.
Oppmålingsavdelingen vil ta saken videre.

Gebyrsatser:
Gebyrforskrift og gebyrsatser ble godkjent av kommunestyret den 12.12.2024.
Grunngebyr digitalt kr 2720
Tiltaket kr 5160

Du vil motta en faktura fra økonomiseksjon på **kr 7880.**

Gyldighetsperiode for vedtaket:
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Ønskes tillatelsen endret i forhold til dette vedtaket, må endringene søkes særskilt og godkjennes før oppmålingsforretning rekvireres. Sammenføying må gjennomføres innen 3 år fra dette vedtak er mottatt.

Klageadgang:
Du eller andre parter kan klage på vedtaket innen tre uker fra datoen du mottok det. Dette er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se den vedlagte orienteringen for mer informasjon.

Med hilsen

Linn Borgersen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

VENNESLA KOMMUNE

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopimottakere: Kim Daniel Homme Frigstad

Vennesla kommune

Vedtatt dato: 27.01.2022

Dato for siste mindre endring: 11.06.2025

Områderegulering for Moseidmoen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2017006

Saksnummer 17/03246

Innhold

Områderegulering for Moseidmoen 1

§ 1 Planens hensikt 4

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet 4

§ 2.1 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4) 4

§ 2.2 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4) 4

§ 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2) 4

§ 2.4 Avkjørsel (§ 12-7 nr. 5) 4

§ 2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3) 4

§ 2.6 Fremmede arter (§ 12-7 nr. 3) 4

§ 2.7 Tekniske installasjoner (§ 12-7 nr. 1) 5

§ 2.8 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4) 5

§ 2.9 Marin grense (§ 12-7 nr. 2) 5

§ 3 Krav om detaljregulering 5

§ 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11), felt BKS, BBB og BKB 5

§ 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering 5

§ 4 Bestemmelser til arealformål 6

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) 6

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7 6

§ 4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS15 7

§ 4.1.3 Blokkbebyggelse, BBB1-BBB6 10

§ 4.1.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, felt BG 11

§ 4.1.5 Næringsbebyggelse, felt BN1 - BN2 11

§ 4.1.6 Industri, felt BI1-BI4 11

§ 4.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg, O_BKT(1-5) 12

§ 4.1.8 Lekeplass, o_BLK 1- o_BLK8 12

§ 4.1.9 Bolig/tjenesteyting, BKB1-1 – BKB1-4 12

§ 4.1.10 Bolig/forretning/kontor, BKB2 13

§ 4.1.11 Bolig/bevertning, felt BKB3 14

§ 4.1.12 Bolig/forretning/næring, BKB4-1 – BKB4-2 15

§ 4.1.13 Bolig/forretning/tjenesteyting, BKB5 16

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) 18

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 18

§ 4.2.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV15 18

§ 4.2.3 Fortau, o_SF 18

§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS 18
§ 4.2.5 Annen veggrunn, o_SVG 18
§ 4.2.6 Annen veggrunn, o_SVT 18
§ 4.2.7 Kollektivholdeplass, o_SKH1 – o_SKH10 18
§ 4.2.8 Parkering, f_SPA 18
§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) 19
§ 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur 19
§ 4.3.2 Turveg, o_GT 19
§ 4.3.3 Friområde, o_GF 19
§ 4.3.4 Park, o_GP 19
§ 4.3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA 19
§ 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5) 19
§ 4.4.1 Landbruksformål, felt LL1 og LL2 19
§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) 20
§ 5.1 Sikringssone (§11-8 a) H140 Frisikt 20
§ 5.2 Faresone (§ 11-8 a) H310 Ras- og skredfare 20
§ 5.3 Faresone (§ 11-8 a) H320 flomfare 20
§ 5.4 Faresone (§ 11-8 a) H370 høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) 20
§ 5.5 Faresoner (§ 11-8 a) H390-1 forurenset grunn 20
§ 5.6 Faresoner (§ 11-8 a) H390-2 randsone deponigass 21
§ 5.7 Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) – H560 bevaring naturmiljø 21
§ 6 Rekkefølgebestemmelser 22
§ 6.1 Felt BKB5 og BKS15 23
§ 6.2 Felt BKS8-4 23

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å ivareta bokvaliteten i området og bidra til en ønsket utbygging med god kvalitet. Planen skal avklare fremtidig arealbruk, herunder forholdet mellom utbygging og bevaring og behovet for oppgradering av infrastruktur. Det legges vekt på å sikre gode møteplasser, lekeplasser og grøntområder med nærhet til elva.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Ved byggemelding skal det legges frem snitt/oppriss som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veier.

§ 2.2 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

Takvann og overflatevann (overvann) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

§ 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrenser er vist i plankartet, all bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor byggegrenser.

Unntak for byggegrense mot veg: mindre mur og gjerde innenfor områder regulert til bolig, må tåle vedlikehold fra vegen. Ved opparbeidelse av infrastruktur tillates det stabiliserende tiltak og mur over 0,5 meter med tilhørende gjerde.

Unntak for byggegrense i BFS2 og BFS3: mindre hageanlegg og bygg inntil 15 m^2.

Byggegrense mot elv går i formålsgrensen til bolig/industri.

§ 2.4 Avkjørsel (§ 12-7 nr. 5)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom. BFS2 og BFS3 mot tverrgatene.
Avkjørsel skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til vegnorm for Vennesla kommune.

§ 2.5 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Soneinndelinger gitt i tabell 1 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i gul sone skal støyfaglig utredning skal foreligge ved detaljreguleringsplan eller ved søknad om rammetillatelse for områder som ikke har krav om detaljregulering. Det skal være en stille side for alle boenheter.

§ 2.6 Fremmede arter (§ 12-7 nr. 3)

Fremmede arter skal fjernes og behandles som spesialavfall.

§ 2.7 Tekniske installasjoner (§ 12-7 nr. 1)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform, og skal innebygges.

Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover maksimale byggehøyder. Takoppbygg skal trekkes inn minimum 2,5 meter fra gesims.

§ 2.8 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

Renovasjonstekniske løsninger skal løses iht. enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

§ 2.9 Marin grense (§ 12-7 nr. 2)

I alle tiltak under marin grense skal sikkerheten mot kvikkleireskred vurderes.

§ 3 Krav om detaljregulering

§ 3.1 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11), felt BKS, BBB og BKB

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det krav om detaljregulering før opprettelse av ny boenhet og tiltak nevnt i pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og tilstøtende veiareal/fortau, grønnstruktur og lek.

Detaljreguleringen skal videreføre og utfylle de arealdisponeringer som ligger i områdeplanen.

§ 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Det kan utføres tiltak nevnt i pbl. § 20-1, bokstav a, b, c, d, e, f, h, i og j uten krav om detaljregulering. Bokstav a: Innenfor BKS kan det kun oppføres mindre tilbygg og påbygg, samt frittliggende bygning inntil 50 m^2 BRA uten krav om detaljregulering. Bokstav d: gjelder kun mindre bruksendring; fra tilleggsdel til hoveddel. Bokstav m: gjelder kun for arealoverføring og grensejustering i områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Det forutsettes at bestemmelser for området følges.

For felt BKS8-4, BKS15 og BKB5 er det ikke krav til detaljregulering så fremt det oppføres i tråd med bestemmelser for områdene.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS7

§ 4.1.1.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

BFS2-BFS10: Det tillates frittliggende enebolig. Det skal være en boenhet per tomt. Det tillates ikke fradeling for oppføring av nye boenheter.

BFS1-1 – BFS1-4: Det tillates frittliggende enebolig og tomannsbolig.

§ 4.1.1.2 Grad av utnytting, byggehøyder, takform og møneretning (§12-7 nr. 1)

Felt	Utnyttelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takform og møneretning
BFS1-(1-3)	25 %-BYA	6 meter	8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Saltak, takvinkel mellom 22 og 30 grader
BFS1-4	25 %-BYA	4,5 meter	6 meter, maks cote 54	Saltak, takvinkel mellom 22 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning nord-sør
BFS2- (1-4)	25 %-BYA	5,5 meter	8 meter, maks cote 56 moh.	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BFS3- (1-22)	30 %-BYA	5,5 meter	8 meter, maks cote 58 moh.	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BFS4-(1-10) BFS5 BFS6 BFS7	30 %-BYA	5,5 meter	8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader

§ 4.1.1.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø.

BFS2 BFS3	Tilbygg skal underordne seg hovedhuset, med saltak og lik takvinkel som opprinnelig bygg. Hovedmaterialet i eksteriøret for påbygg, tilbygg, garasjer, boder skal tilpasses hovedhuset i henhold til materialvalg og takform.
BFS1-4 BFS2 BFS3	Området skal ha en enhetlig bebyggelsesstruktur.

§ 4.1.1.4 Uteoppholdsareal, MUA (§12-7 nr. 7)

MUA er 200 m^2 per boenhet.

§ 4.1.1.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser av 18 m^2 per boenhet.

§ 4.1.1.6 Garasje (§ 12-7 nr. 7)

Det tillates en garasje per tomt, maks BRA 50 m2. Maksimal mønehøyde 5,3 meter og maksimal gesimshøyde 4 meter. Takvinkel tilpasses hovedbygg.

Det tillates ikke boenhet i garasje.

§ 4.1.2 **Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS15**

§ 4.1.2.1 Type bebyggelse, grad av utnytting, byggehøyder og takform (§12-7 nr. 1)

Felt	Type bebyggelse	Utnyttelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takform
BKS1 BKS2	firemannsbolig	35 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter	Saltak, takvinkel mellom 22 og 45 grader
BKS3	tomannsbolig rekkehus, kjedehus	50 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS4	kjedehus	35 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader. Møneretning for hovedbygget skal være i retning nord-sør
BKS5-1	firemannsbolig rekkehus, lavblokk	40 %-BYA	7 meter	9 meter, maks cote 58 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS5-2	Rekkehus	40 %-BYA	6,5 meter	8,5 meter, maks cote 59 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS5-3	Rekkehus, lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter, maks cote 67 moh	
BKS5-4 BKS5-5	Rekkehus, lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter, maks cote 70 moh	

BKS6-1 BKS6-2	Rekkehus	45 %-BYA		7 meter, maks kote 55 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS7-1	Rekkehus lavblokk	35 %-BYA	7 meter	9 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS7-2	Tomannsbolig, rekkehus, lavblokk	35 %-BYA	7 meter	9 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS7-3	Tomannsbolig rekkehus	35 %-BYA	6 meter	8 meter	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS8-(1-3)	Firemannsbolig rekkehus lavblokk	45 %-BYA		10,5 meter, maks cote 64 moh	
BKS8-4	lavblokk	Maks BYA = 770 m2	fra ferdig gulv H-01 maks. 10 m. cote 63 moh.	fra topp gulv H-01 maks. 12,5 m, cote 64 moh	Saltak
BKS9-(1-2)	To/firemannsboli grekkehus lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter, maks cote 59 moh	
BKS10	Rekkehus, lavblokk	40 %-BYA		10,5 meter	
BKS11	Rekkehus firemannsbolig	35 %-BYA		9 meter, maks cote 58 moh	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BKS12	rekkehus	50 %-BYA		8 meter, maks kote 56 moh.	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader
BKS13	Rekkehus lavblokk	65 %-BYA		10,5 meter	
BKS13-1	Rekkehus Firemannsbolig	45 %-BYA		Maks 8 meter	

BKS14	Rekkehus lavblokk	50 %-BYA		10, 5 meter	
BKS15	Rekkehus Lavblokk	1016 m^2-BYA		10,5 m, maks kote 59,5 moh.	

Høyder fra gjennomsnittlig planert terreng hvor annet ikke er nevnt.

§ 4.1.2.2 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming og tilpasning til hverandre og det eksisterende miljø.

BKS2 BKS4	Området skal ha en enhetlig bebyggelsesstruktur.

§ 4.1.2.3 Uteoppholdsareal, MUA (§12-7 nr. 7)

MUA er 50 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over 1 etasje og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sand- og kvartalslekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.2.4 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes maks 2 parkeringsplasser per boenhet og 2 sykkelparkeringer per boenhet.

Det tillates felles parkeringskjeller.

Garasjer skal tilpasses og underordnes hovedbygget.

BKS8-4	Det skal anlegges 3 stykk HC-parkeringsplasser, samt 3 parkeringer tilrettelagt for el-ladepunkt, inkludert i totalkravet for parkering. 1stk el- ladepunkt må være på utsiden av parkeringskjeller.

§ 4.1.2.5 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse (§ 12-7 nr. 5)

BKS8-4	Inntil 12 boenheter

§ 4.1.2.6 Tilgjengelighet (§ 12-7 nr. 5)

BKS8-4	Alle boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

§ 4.1.3 Blokkbebyggelse, BBB1-BBB6

§ 4.1.3.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates blokkbebyggelse

§ 4.1.3.2 Grad av utnytting og byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Felt	Utnyttelse	Byggehøyder
BBB1	65 %-BYA	14 m fra gjennomsnittlig planert terreng. 4. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot BFS1-2
BBB2	65 %-BYA	14 m fra gjennomsnittlig planert terreng. 4. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader.
BBB3	65 %-BYA	12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
BBB4	65 %-BYA	10,5 meter, maks kote 60 moh.
BBB5	40 %-BYA	10,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
BBB6	65 %-BYA	14 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sikring av takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.3.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.3.4 Uteoppholdsareal, MUA (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over første etasje.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.3.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Biloppstillingsplass: 1 per boenhet, 0,25 gjesteparkering per boenhet.

Sykkelparkering: 2 per boenhet, min. 50 % under tak.

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

§ 4.1.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, felt BG

§ 4.1.4.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates garasje. Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

§ 4.1.5 Næringsbebyggelse, felt BN1 - BN2

§ 4.1.5.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates næringsbebyggelse

§ 4.1.5.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 30 %

§ 4.1.5.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.1.5.4 Takform og/eller møneretning (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal ha saltak.

Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader.

For felt BN1 skal møneretning være øst-vest.

§ 4.1.6 Industri, felt BI1-BI4

§ 4.1.6.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

BI1 forbeholdes lettindustri, håndverksbedrifter, servicebedrifter, lager og kontorbygninger. Den enkelte bedrift kan etablere salg av produkter som har naturlig tilknytning til den enkelte håndverks-/næringsvirksomhet. Salgsdelen skal ikke overskride ½ delen av lokalene.

§ 4.1.6.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 50 %

§ 4.1.6.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks gesimshøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, 3 etasjer.

§ 4.1.6.4 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes 1 sykkelparkering per 100 m^2 BRA

Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass per 100 m^2 BRA

§ 4.1.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg, O_BKT(1-5)

Område skal benyttes til energianlegg, annen telekommunikasjon, vann- og avløpsanlegg o.l.

§ 4.1.8 Lekeplass, o_BLK 1- o_BLK8

Områdene er forbeholt lekeplass.

O_BLK2 reguleres til kvartalslekeplass.

O_BKL5 kan ved detaljregulering av BKS13 plasseres et annet sted i BKS13.

Ved opparbeidelse og utforming gjelder kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Generelle kvalitetskrav».

Se punkt 4.3.1.1 for dokumentasjonskrav.

§ 4.1.9 Bolig/tjenesteyting, BKB1-1 – BKB1-4

§ 4.1.9.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/tjenesteyting.

§ 4.1.9.2 Grad av utnytting, byggehøyder og takform (§12-7 nr. 1)

Felt	% BYA	Høyde	Takform
BKB1-1	50%-BYA	12 meter, maks kote 59 moh.	
BKB1-2	35 %-BYA	8 meter, maks cote 58 moh.	Saltak, takvinkel mellom 15 og 30 grader. Møneretning for hovedbygg skal være i retning øst-vest
BKB1-3	35 %-BYA	8 meter, maks cote 58 moh.	Saltak, takvinkel mellom 30 og 45 grader. Møneretning for hovedbygg skal være parallelt med Fjellvegen.
BKB1-4	50 %-BYA	14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng 4. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 3. etasje til gesims over 4. etasje danner minst 45 grader. Bebyggelsen skal trappes ned til 2 etasjer mot BKS4	

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.9.3 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.9.4 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

BKB1-1 BKB1-4	MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten. Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.
BKB1-2 BKB1-3	MUA er 50 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.9.5 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	0,5, min 50 %under tak
Tjenesteyting	1 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng i BKB1-1 og BKB1-4.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

§ 4.1.10 **Bolig/forretning/kontor, BKB2**

§ 4.1.10.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/forretning/kontor.

§ 4.1.10.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 50 %.

§ 4.1.10.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

12 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.10.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.10.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over første etasje, og skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For kvartal - og sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.10.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per enhet, min. 50 % under tak
Forretning	2 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA
Kontor	1 per 100 m^2 BRA	2 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

§ 4.1.11 **Bolig/bevertning, felt BKB3**

§ 4.1.11.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/bevertning.

§ 4.1.11.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks % BYA er 40 %

§ 4.1.11.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks høyde er 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.11.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.11.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.11.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per boenhet, min 50 %under tak
Bevertning	0,2 per sitteplass	0,1 per sitteplass

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§ 4.1.12 Bolig/forretning/næring, BKB4-1 – BKB4-2

§ 4.1.12.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/forretning/næring

§ 4.1.12.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Felt	Utnyttelse
BKB4-1	65 %-BYA
BKB4-2	35 %-BYA

§ 4.1.12.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Felt	Høyder
BKB4-1	17 meter, maks cote 64 moh. Øverste etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over underliggende etasje til gesims over øverste etasje danner minst 45 grader.
BKB4-2	8,5 meter, maks cote 57 moh.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.12.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.12.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.12.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per boenhet, min 50 %under tak
Forretning/næring	2 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§ 4.1.13 Bolig/forretning/tjenesteyting, BKB5

§ 4.1.13.1 Type bebyggelse (§12-7 nr. 1)

Det tillates bolig/forretning/tjenesteyting

§ 4.1.13.2 Grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Maks BYA er 1560 m^2-BYA

§ 4.1.13.3 Byggehøyder (§12-7 nr. 1)

Maks byggehøyder er 17,5 meter, maks kote 66 moh.

5. etasje skal trekkes inn fra Bruvegen, slik at vinkelen fra gesims over 4. etasje til gesims over 5. etasje danner minst 45 grader.

Sikring av eventuelle takterrasse tillates over maksimal høyde. Sikring skal være av transparent, ikke-reflekterende materiale.

§ 4.1.13.4 Andre krav om utforming (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming.

§ 4.1.13.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 7)

MUA 25 m^2 per boenhet, hvor minimum 6 m^2 skal være direkte tilknyttet boenheten.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng eller lokk over første etasje, og skal opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

Uteoppholdsarealet skal være skjermet mot trafikk, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, helning på maksimal 1:3. Støynivået må ikke overstige 55 dB.

For sandlekeplass gjelder krav i kommuneplanens bestemmelser pkt 2.5.2; «Bestemmelser til disponering av uteområder» og «Generelle kvalitetskrav».

§ 4.1.13.6 Parkering (§ 12-7 nr. 7)

Formål	Biloppstillingsplass	Sykkelparkering
Bolig	1 per boenhet 0,25 gjesteparkering per boenhet	2 per enhet, min 50 %under tak
Forretning	2 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA
Tjenesteyting	1 per 100 m^2 BRA	0,5 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av parkering skal lokaliseres i kjeller/under terreng.

Alle p-plassene for bolig skal tilrettelegges for lading av el-bil og andre ladbare hybridbiler.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan. Ved prosjektering tillates det justering innenfor områder regulert til samferdselsanlegg og infrastruktur.

For fylkesveg gjelder veinormalene til Statens vegvesen.

§ 4.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer skal bl.a. vise løsninger for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur inkludert VA-anlegg, og overvannshåndtering. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

§ 4.2.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV15

o_SKV1 – o_SKV12 og f_SKV13 – f_SKV15 til kjørevei.

§ 4.2.3 Fortau, o_SF

O_SF skal benyttes til fortau

§ 4.2.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS

O_SGS skal benyttes til gang-/sykkelveg
O_SGS19: det må tillates kjøring til eiendommene

§ 4.2.5 Annen veggrunn, o_SVG

O_SVG skal benyttes til trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, mur og stabiliserende tiltak, beplantning o.l. Det tillates justering av veikroppen innenfor o_SVG. Innenfor o_SVG1 tillates sykkelstativ.

§ 4.2.6 Annen veggrunn, o_SVT

O_SVG skal benyttes til trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, mur og stabiliserende tiltak, beplantning o.l. Leskur og sykkelstativ ved holdeplasser tillates etablert.

§ 4.2.7 Kollektivholdeplass, o_SKH1 – o_SKH10

O_SKH forbeholdes holdeplass. Det kan etableres leskur i formålet.

§ 4.2.8 Parkering, f_SPA

F_SPA forbeholdes parkeringsplasser

§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

§ 4.3.1.1 Dokumentasjonskrav

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur og lek.

Utomhusplanen skal bl.a vise:

- Eksisterende vegetasjon/trær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Ny vegetasjon
- Turveger
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Plassering, utforming og møblering av lekeplasser og utomhusområder
- Eventuelt plassering av støytiltak

§ 4.3.2 Turveg, o_GT

O_GT1 og o_GT2 forbeholdes turveg.

§ 4.3.3 Friområde, o_GF

GF forbeholdes friområde og skal være offentlig. Det tillates tiltak som er i tråd med formålet, som akebakke, tilrettelegging av offentlig turvei, fiske- og rasteplasser.

§ 4.3.4 Park, o_GP

o_GP1 og o_GP2 forbeholdes park og skal være offentlig.

o_GP2 skal inngå i detaljreguleringen av BKB1-4 og arealet skal legges til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad på BKB1-4. Plasseringen av parken kan justeres i detaljreguleringen.

§ 4.3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, o_GAA

O_GAA forbeholdes grønnstruktur og gang-/sykkelveg. Tiltak som er i tråd med formålet, slik som beplantning, benker, sittegrupper, belysning og lignende tillates.
Arealet skal også være buffersone mellom industriområdet og boligbebyggelsen.

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

§ 4.4.1 Landbruksformål, felt LL1 og LL2

LL1 og LL2 skal benyttes til landbruksformål

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 Sikringssone (§11-8 a) H140 Frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

§ 5.2 Faresone (§ 11-8 a) H310 Ras- og skredfare

H310-1, H310-2, H310-3 og H310-4 er aktsomhetsområdet for skred i bratt terreng. Før tiltak må det kartlegges faresoner med skredfaresannsynlighet lik sikkerhetsnivå i TEK. Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred må dokumenteres for alle søknadspliktige tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

H310-5, H310-6, H310-7 og H310-8 **e**

r faresoner. Områdene har ikke tilfredsstillende sikkerhet mot steinsprang i hht krav for sikkerhetsklasse S1-S3 gitt i TEK. For å kunne bygge må tilstrekkelig sikkerhet imot ras og skred dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen, jf. pbl. § 28-1.

H310-9 er en kvikkleiresone/områdeskred med faregradsklasse høy (sørlige skråning) og risikoklasse 4. Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skred, i hht pbl. § 28-1. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

H310-10 er en kvikkleiresone/områdeskred med middels (østlige skråning), og risikoklasse 4. Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot skred, i hht pbl. § 28-1. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

§ 5.3 Faresone (§ 11-8 a) H320 flomfare

Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, i hht pbl. 28-1. Tilstrekkelig sikkerhet mot flom må dokumenteres for alle tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

Flomsone H320-1 – H320-4 går opp til cote 43,1 moh.

Flomsone H320-5 går opp til cote 34,5 moh.

Flomsone H320-6 går opp til cote 27 moh.

Flomsone H320-7 – H320-10 er flomveger definert ut fra tegning C100 i vedlegg 8. Overvann, avrenning og flom-analyse, 04.05.2020.

§ 5.4 Faresone (§ 11-8 a) H370 høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

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

§ 5.5 Faresoner (§ 11-8 a) H390-1 forurenset grunn

Før tillatelse til eventuelle gravearbeid i sonen (utover normal jordbruksdrift), må det foreligge godkjent tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 for området, og tiltak i henhold til planen skal være sikret.

§ 5.6 Faresoner (§ 11-8 a) H390-2 randsone deponigass

Innenfor hensynssone H390-2 er det fare for utslipp av deponigass. Ethvert tiltak etter pbl. § 1-6, søknadspliktig eller ikke, innenfor sonen må kunne dokumentere tilstrekkelig sikkerhet, i hht pbl. § 28-1.

§ 5.7 Sone med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) – H560 bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketrær bevares. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade treet eller rotsystemet innenfor hensynssonen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Overordnet oversikt over rekkefølgekrav til ulike delfelt. Rekkefølgekravene må ved detaljregulering av feltene spesifiseres i omfang og tidspunkt for planlegging og gjennomføring. Det kan komme ytterligere krav om rekkefølgekrav i detaljreguleringen.

I tillegg må tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsanlegg og overvann sikres.

Område	Samferdsel	Grønt/lek
BBB1 BBB2 BKB1-4	Opparbeidelse av O_SF2 og o_SKH1	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_BLK1 – o_BLK4, o_GP2 og o_GT4
BKB1-1 BKS14	Opparbeidelse av o_SGS2 og o_SKH2	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_BLK5
BKB4-1	Opparbeidelse av o_SF5	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_GF4
BKS13 (gjelder ikke for BKS13-1)	Opparbeidelse av o_SGS5 og o_SKH3	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_BLK5
BKS5-1	Opparbeidelse av o_SF20	
BBB4	Opparbeidelse av o_SF4	
BKS5-2, BKS5-3, BKS5-4	Opparbeidelse av o_SF4	Sikret gjennomført opparbeidelse av o_GF5
BKB4-2	Opparbeidelse av o_SGS14	
BKS9	Opparbeidelse av 0_SF21	
BKB2	Opparbeidelse av o_SF15 og o_SKH8	
BBB6	Opparbeidelse av o_SKV5 (Tjønnvollkrysset)	Opparbeidelse av o_GT3
BKS8-1 BKS8-2 BKS8-3	Opparbeidelse av f_SKV13	

§ 6.1 Felt BKB5 og BKS15

Før rammetillatelse kan gis skal følgende dokumenter være sendt inn til kommunen:

- Plantegninger, fasadetegninger og snittegninger
- Situasjonsplan, leveres i målestokk 1:500.
- Støyvurdering i henhold til gjeldende forskrift.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg
- Plan for håndtering av overvann/flomveger
- Teknisk plan inkludert
    - o_SGS1, o_SGT. O_SF20
    - evt. skiltplan og veglys
    - plan for gjennomføringsperioden.
- Utomhusplan
    - Eventuelle støytiltak

Før det gis brukstillatelse skal følgende tiltak være gjennomført/opparbeidet:

- Tiltak i henhold til godkjent teknisk plan og utomhusplan

§ 6.2 Felt BKS8-4

Før rammetillatelse kan gis skal følgende dokumenter være sendt inn til kommunen:

- Plantegninger, fasadetegninger og snittegninger
- Situasjonsplan, leveres i målestokk 1:500.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsanlegg
- Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred, jf. pbl. §28-1.
- Teknisk plan inkludert
    - Prosjektering av f_SKV13
    - evt. skiltplan og veglys
    - plan for gjennomføringsperioden.
- Utomhusplan

Før det gis brukstillatelse skal følgende tiltak være opparbeidet/gjennomført:

- f_SKV13
- Sandlekeplass
- Tiltak ihh til godkjent teknisk plan og utomhusplan

Hunsfosvegen 9B

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Vennesla skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Oasen skole Vennesla (1-10 kl.) 108 elever, 8 klasser	6 min 2.7 km
Vennesla ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km
Kristen VGS Vennesla	18 min
Vennesla videregående skole 624 elever	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Moseidmoen skole Linje 30, N30	4 min 0.3 km
Vennesla stasjon Linje F5	15 min 1.3 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Barnestua barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Mariknotten Solkollen barnehage (0... 81 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moseidmoen	4 min
Spar Bruvegen	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Slotts Quartalet	20 min
Vitusapotek Vennesla	17 min
Vennesla Vinmonopol	18 min

SPORT

Moseidmoen stadion	5 min
Moseidmoen ballplass	15 min
Treningssenteret	11 min
Kardio 24	21 min

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

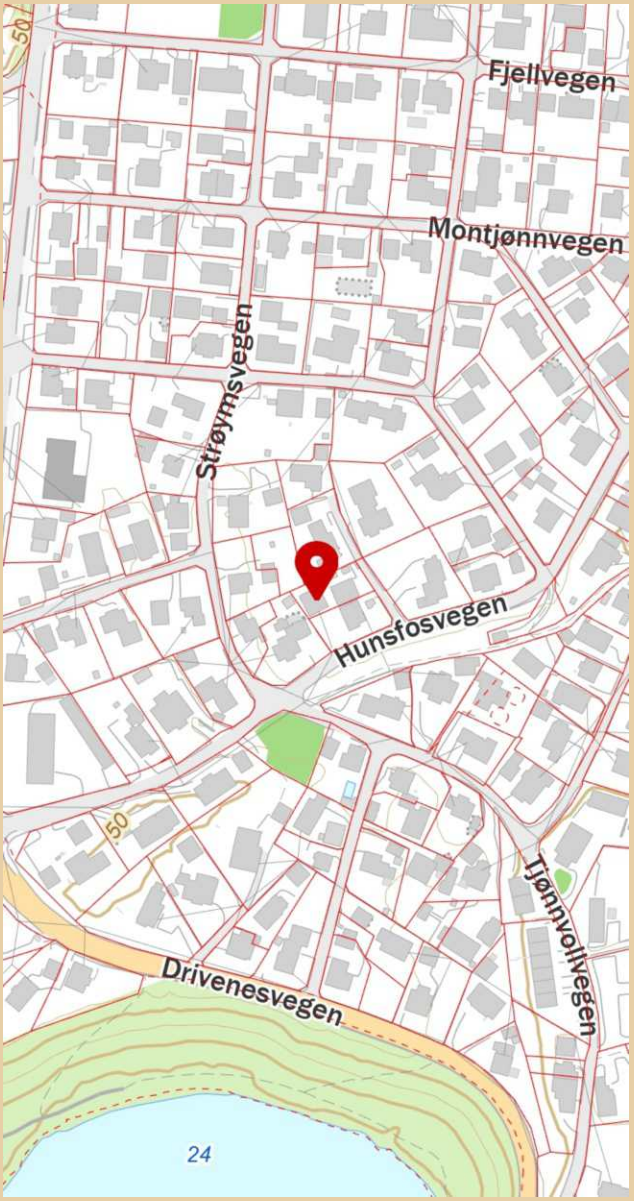
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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.

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.
