PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HALLANDSVEGEN 8B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Hallandsvegen 8 B, 4706 VENNESLA

VENNESLA kommune

gnr. 23, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4898 **Referansenummer:** TU1250

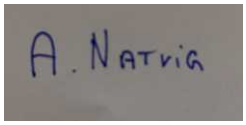
Foretak: M2 Takst AS

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i meget attraktivt område. Innholdsrik bolig som er modernisert ca 2017. Endel nyere bygningsdeler som de fleste vinduer, ytterdører, bad, kjøkken osv. Romslig hjørnetomt.

Boligen fremstår i normal stand utfra alder men noe moderniseringer utført, men også eldre byggeskikk, stedvis noe manglende avslutninger/ufagmessighet, og eldre bygningsdeler som medfører merknader i rapport.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

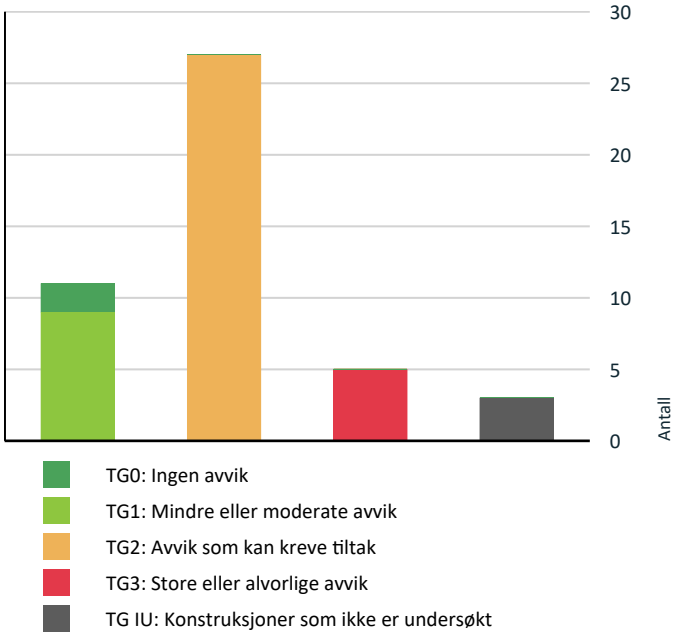
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Salg gjennnomføres privat, tegning ikke innhentet. Potensiell kjøper MÅ undersøke med kommune om kjeller og bolig ellers er godkjent med slik romfordeling/bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

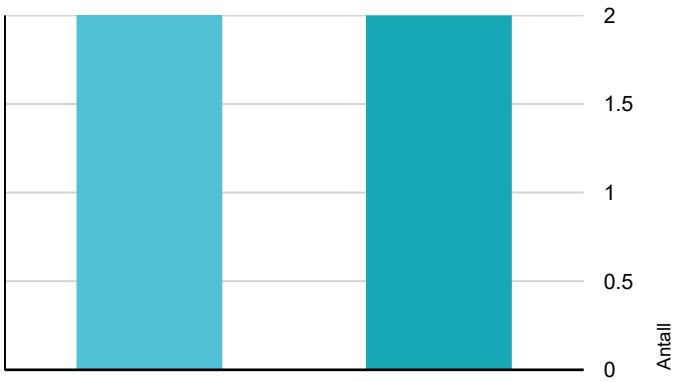
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Innredet som stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Innredet som stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av undertak er ukjent.

Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking av betongstein på bolig og asfaltpapp på utv bod.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

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

Ikke utført kontroll på loft pg tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 Nedløp og beslag

Pipee, luftelyrer og gradrenner med beslag. 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 så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Generelt eldre med alderstegn. Det er stedvis råte på vannbord/vindski tak spesielt. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Tg3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold påregnes. Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

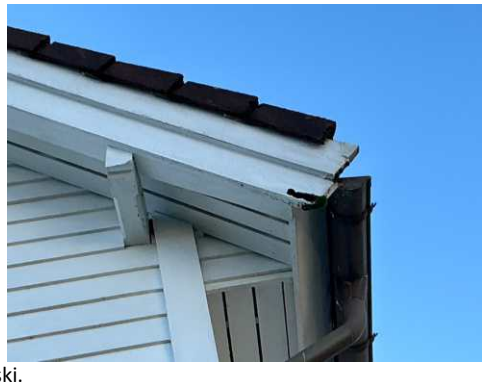
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tegn til lekkasje fra tidligere.



Ingen snøfangere.



Råte vindski.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekeldning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning hovedsaklig eldre årgang som tilsier fremtidig vedlikehold.

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten kontrollmulighet, ingen stige for tilgang opp på loft. Utført observasjon fra luke.

Eldre konstruksjoner, risiko for aktivitet borrebille. Dette er evt synlig på lyst brunt mel aktig pulver.

Det må forventes skjevheter, alderstegn som eldre fuktmerker, lite/ingen isolasjon mm.

Lite lufting av konstruksjoner ned mot gesims, eldre normal byggeskikk, men oppsyn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere vurdering. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Hovedsaklig trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende årgang.
2 etasje,. Hovedsaklig fra 2017, men et eldre som fremstår slitt, derav tg2.
1 og kjeller, hovedsaklig 2017, men enkelte er noe eldre fra 2000/2010 tallet.

Noe utseendemessig forskjell puss rindt vinduer som er byttet kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering siste eldre vindu. Ellers normalt vedlikehold.





TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- nyere dører med isolerglass. Funksjon OK.
- dør til utv bod, den ene enkel plassbygget labankdør, mens den andre er mer "normal".

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malingflass, falmet inngangsdør, sår/merker. Labankdør tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold.

Tilstandsrapport








TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt betongdekke.

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

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.

Malingflass/etterslep vedlikehold. Noe råte på enkelte gjerdestolper.

Mangler mindre del av rekkverk, noe fallfare ned men begrenset høyde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere rekkverk. Vedlikehold påregnes.



TG 2 Utvendige trapper

Murt trapp ved inngang og tretrapp hage.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alders forvitring murt trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Oppsyn/evt vedlikehold.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kosmetiske avvik/mangflende avslutninger her og der, stedvis noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering/vedlikehold må vurderes av kjøper, fungerer med avviket.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Kun en pipe i bruk, den ene er tatt av toppen på, synlig loft. Den andre eldre.

Sotavrenning observert. Sotavrenning kan skyldes flere forhold. Fyres det med for liten trekk, eller det er for dårlig trekk i skorsteinen, begynner røykgassene å kondensere før de kommer ut av skorsteinen. Denne kondensen blander seg med sot, og vil på et tidspunkt trekke ut gjennom skorsteinsvangene. Dersom fuger/stein er dårlige, vil slike gjennomslag naturligvis skje raskere, men også på skorsteiner med "gode" fuger kan man få tilfeller av dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsyn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Hulltaking utført i kjeller, normalt. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det mangler mindre del topplist, og det er risiko for kapilærsug unnenfra, og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

På trapp til kjeller er det ingen håndløper, tg3. Noe smal slik at vil trolig ikke være hensiktsmessig å ha på begge sier, men anbefales generelt. Oppe er det håndløper begge sider.

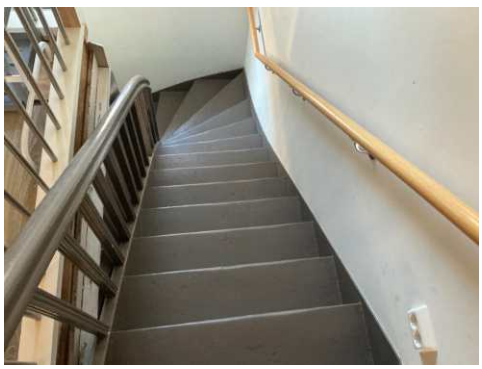
Eldre trapp opp, alderstegn i trinn. Noe nyere trapp ned av limtre bjelke trinn, noe hull/åpninger etc.

Konsekvens/tiltak

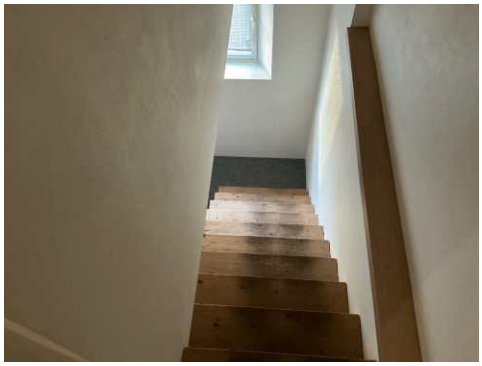
• Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Mindre hull i dørblad på en av de oppe. Sår i karmer/dørsviller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må vurderes av kjøper.





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger dusjsone, ellers malte slette vegger og tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite fall mot sluk i dusjsone, marginalt, og ellers lite utenfor dusjsone. Oppkant dørsvill flislagt, sikrer mot lekkasje ut av rom.

Noe misfarging/slitt silikonfug overgang gulv og vegg dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Finnes ingen dokumentasjon på utførsel. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning i sluken pga murfug i kant av sluk mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk, fungerer med avviket utfra observasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue mot fordelerskap siden dusj vender mot yttervegger.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malte slette vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindue nærme våtsone, fungerer ved bruk av kabinett men kondensfukt mm kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet. NorskStandard gir tg3 når det stedvis er feil fall, og det er mindre fall mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten tilgang, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning. I kant av sluken er det murpuss liknende som hindrer kontroll. Foreligger ikke dokumentasjon utførsel, men heller ikke åpenbare tegn til avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt wc, opplegg vaskemaskin, innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > INNREDET SOM STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av nyere årgang med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales montert.

KJELLER > INNREDET SOM STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett ledes ut. Evt bruksoppsyn.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av nyere årgang med laminerte trefiberfronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert kjøl/frys, stekeovn, steketopp, mikroovn og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hvitpigmentert overflate benkeplate som fremstår slitt stedvis. Noe fuktsvelling benkeplate bak vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Malte slette vegger og tak. WC og baderomsinnredning, funksjon OK. Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufting vina vindu og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

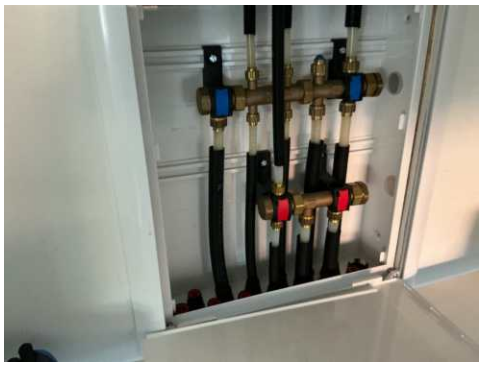
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket, evt vurdere ventil ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.





TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 2 Ventilasjon

Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite lufteventiler vinduer og ellers, luftskifte kan oppleves noe svakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere lufteventiler i andre rom (der det evt ikke finnes) utfra bruk. Dette for å sikre luftskifte og uttransportering av dampholdig inneluft. Bedre ventilering vil også ha en bedret effekt mot innvendig kondensering.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent alder og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Teste ved bruk. Vurdere service/ettersyn.

Tilstandsrapport



TG IU Varmekabler

Gang og bad 1 etasje.
Alle rom kjeller.
Ikke funksjonstestet annet enn termostat da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i gang og er nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ikke avløp tilkoblet sikkerhetsventil. Ved evt overtrykk liknende så vil vann kunne komme ut av sikkerhetsventil og ut i gangen som ikke er ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i gang 1 etasje og ved trapp kjeller.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen dokumentasjon i sikringsskapet.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Ifølge eier var det tilsyn nyere tid, ca 2024, avvik utbedret. Ikke fremlagt dokumentasjon.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. 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 .

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.





TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Kan med fordel være en i hver etasje.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke røykvarsler alle etasjer. Tg3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er observert toppen av grunnmursplast enkelte steder som betyr at modernisering er utført. Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt oppsyn i den grad mulig.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder. Normalt oppsyn.



Noe riss i trappp ved inngang.

TG 2 Forstøtningsmurer

Mur mot veien.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Del av gjerde kjørt ned/ødelagt. Aldersforvitring og stedvis mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn for utvikling. Vedlikehold.







TG IU Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er usikkert om vann og avløpsrør mellom boligen er fornyet med årene eller om de er eldre. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• 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 IU Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

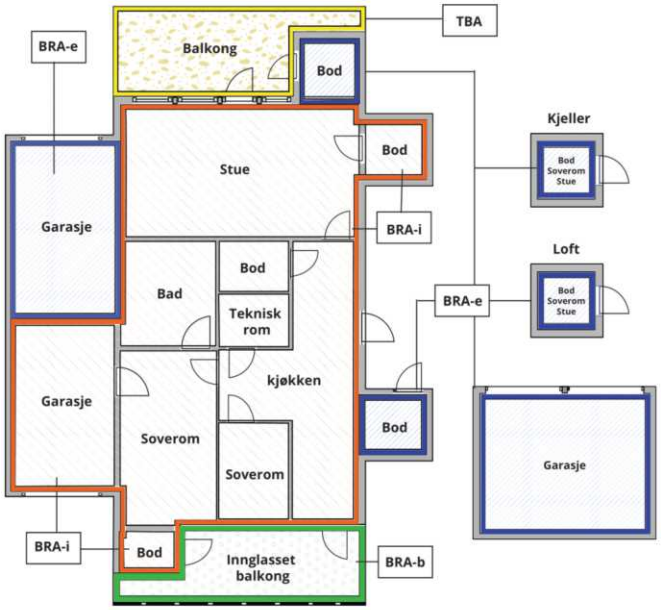
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller	58			58	
1 etasje	64	21		85	14
2 etasje	57			57	
SUM	**179**	**21**			**14**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Innredet som soverom, innredet som soverom 2, bad/vaskerom, innredet som stue/kjøkken		
1 etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, gang, stue/kjøkken	Utv bod	
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Salg gjennnomføres privat, tegning ikke innhentet. Potensiell kjøper MÅ undersøke med kommune om kjeller og bolig ellers er godkjent med slik romfordeling/bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: 217cm høyde kjeller. Vinduer kjeller er tilfredsstillene, lysflate ikke vurdert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	179	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4223 VENNESLA	23	43		0	579.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hallandsvegen 8 B

Hjemmelshaver
Lolandskollen AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250636

Selger 1 navn
Rolf Tambini

Gateadresse
Hallandsvegen 8B

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

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: 131250636

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggeren
Arbeid utført av	Sørleggeren

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort i forbindelse med oppuss

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt byttet i kjellere av rør
Arbeid utført av	Uppstad rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av elektro er byttet
Arbeid utført av	Elektro mesteren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde el kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250636

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

Beskrivelse: Innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport

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: 131250636

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: 131250636

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Tambini	aeecadb2a4e05dd88640 119908e7608e7433e44f	11.02.2026 16:43:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250636

- 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

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

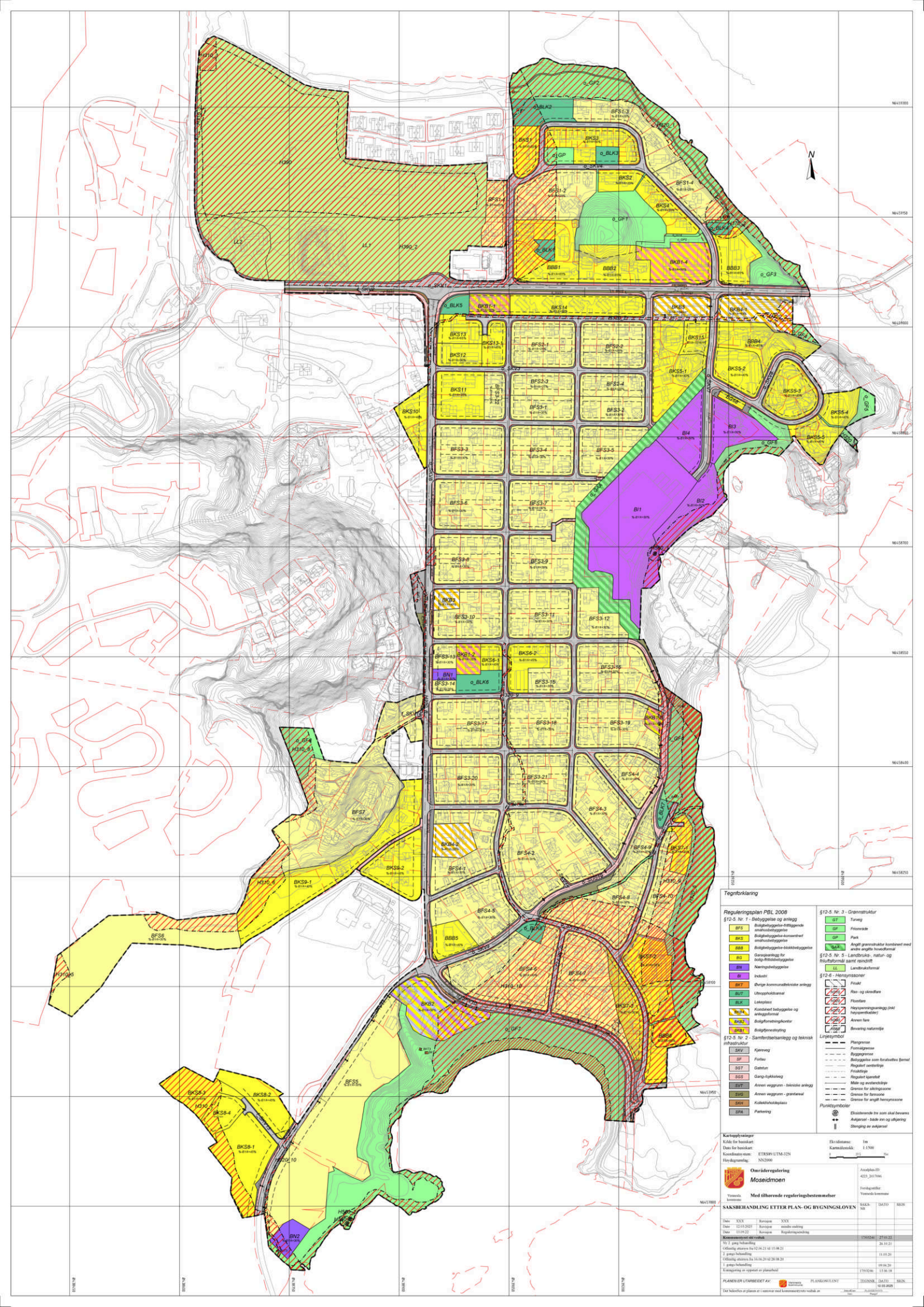
§ 6.2 Felt BKS8-4

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


N
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
BG Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
BN Næringsbebyggelse
BI Industri
BKT Øvrige kommunaltekniske anlegg
BUT Uteoppholdsareal
BLK Lekeplass
BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål
BKB1 Boligforretning/kontor
BKB2 Boligtjenesteyting
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
SKV Kjørevei
SF Fortau
SGT Gatetun
SGS Gang-/sykkelveg
SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG Annen veggrunn - grøntareal
SKH Kollektivholdeplass
SPA Parkering
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
GT Turveg
GF Friområde
GP Park
GAA Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
LL Landbruksformål
§12-6 - Hensynssoner
BHT Frisikt
H210 Rør- og ledningsanlegg
H220 Flomfare
H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
H390 Annen fare
H560 Bevaring naturmiljø
Linjesymbol
Plangrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kjørefelt
Måle og avstandslinje
Grense for sikringssone
Grense for faresone
Grense for angitt hensynssone
Punktsymboler
Eksisterende tre som skal bevares
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Stenging av avkjørsel
Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1500
Områderegulering
Moseidmoen
Med tilhørende reguleringsbestemmelser
Arealplan-ID 4223_2017046
Forslagsstiller: Vennesla kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR
DATO
SIGN
Dato XXX Revisjon XXX
Dato 12.05.2025 Revisjon mindre endring
Dato 11.09.22 Revisjon Reguleringsendring
Kommunestyret sist vedtak 17/03246 27.01.22
Ny 2. gang behandling 26.10.21
Offentlig ettersyn fra 02.06.21 til 15.08.21
2. gangs behandling 11.05.20
Offentlig ettersyn fra 16.06.20 til 28.08.20
1. gangs behandling 09.06.20
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 17/03246 13.06.18
PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLANKONSULENT
TEGNNR DATO SIGN
16.03.2020
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av
Dato Signatur

Hallandsvegen 8B

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	5 min 0.4 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	7 min 3.5 km
Kristen VGS Vennesla	16 min
Vennesla videregående skole 624 elever	7 min 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vennesla Stadion	6 min
Kilane - Vennesla kommune	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moseidmoen skole Linje 30, N30	3 min 0.3 km
Vennesla stasjon Linje F5	13 min 1.2 km
Kristiansand Kjevik	19 min

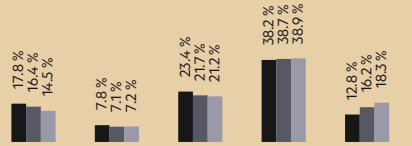
BARNEHAGER

Barnestua barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Solsletta barnehage (0-5 år) 78 barn	11 min 1 km
Mariknotten Solkollen barnehage (0-... 81 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moseidmoen	3 min
Spar Bruvegen	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moseidmoen/Smååsene	2 753	1 175
Vennesla	13 957	6 153
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Moseidmoen stadion	7 min
Moseidmoen ballplass	15 min
Treningssenteret	11 min
Kardio 24	19 min

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

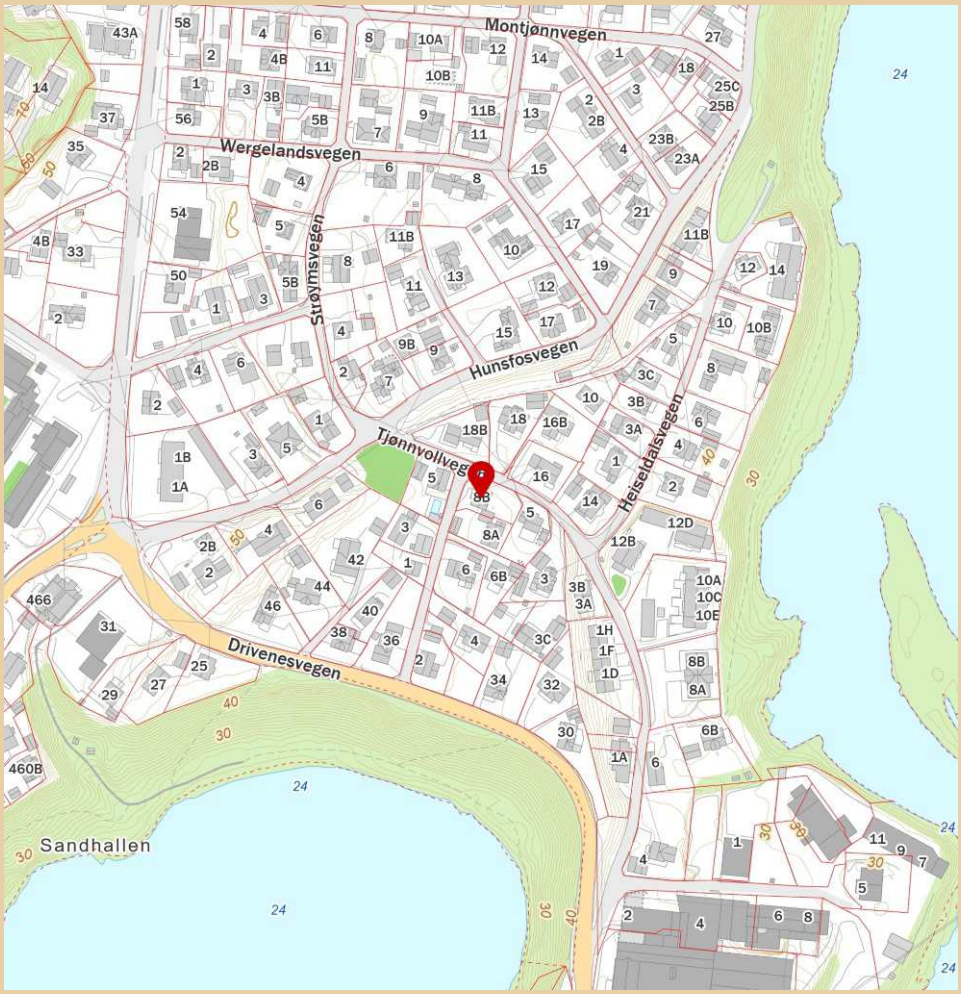
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Hallandsvegen 8B

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	5 min 0.4 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	7 min 3.5 km
Kristen VGS Vennesla	16 min
Vennesla videregående skole 624 elever	7 min 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vennesla Stadion	6 min
Kilane - Vennesla kommune	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moseidmoen skole Linje 30, N30	3 min 0.3 km
Vennesla stasjon Linje F5	13 min 1.2 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	11 min 1 km
Mariknotten Solkollen barnehage (0... 81 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moseidmoen	3 min
Spar Bruvegen	12 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	18 min
Vennesla Vinmonopol	19 min

SPORT

Moseidmoen stadion	7 min
Moseidmoen ballplass	15 min
Treningssenteret	11 min
Kardio 24	19 min

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

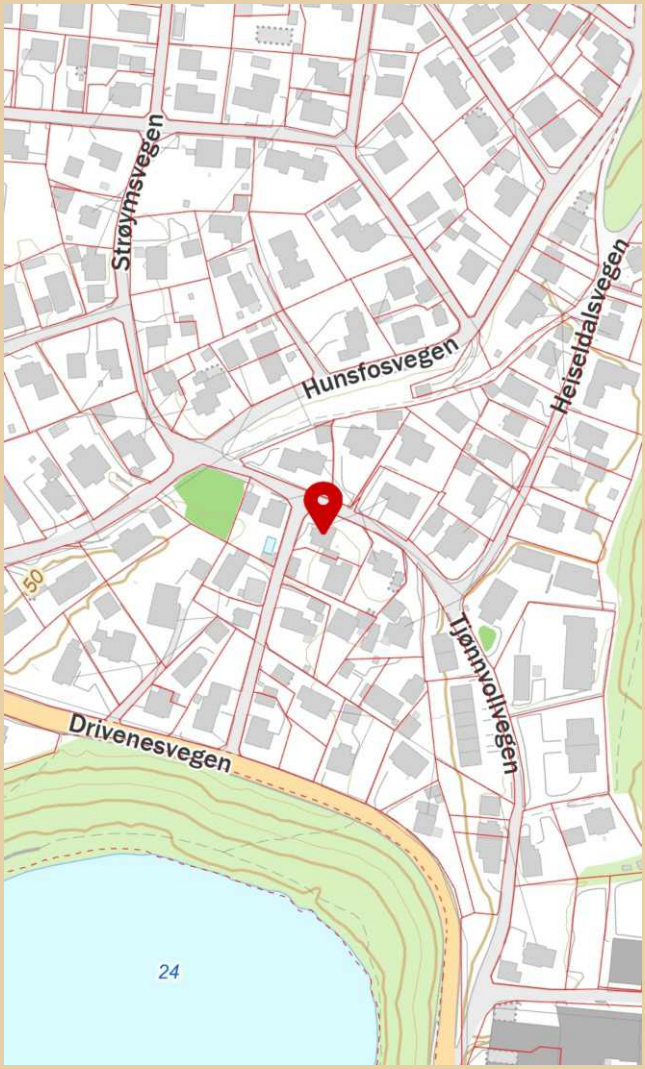
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Hallandsvegen 8B

Nabolaget Moseidmoen/Smååsene - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moseidmoen skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	5 min 0.4 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	7 min 3.5 km
Kristen VGS Vennesla	16 min
Vennesla videregående skole 624 elever	7 min 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vennesla Stadion	6 min
Kilane - Vennesla kommune	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Moseidmoen skole Linje 30, N30	3 min 0.3 km
Vennesla stasjon Linje F5	13 min 1.2 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	11 min 1 km
Mariknotten Solkollen barnehage (0... 81 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Moseidmoen	3 min
Spar Bruvegen	12 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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	18 min
Vennesla Vinmonopol	19 min

SPORT

Moseidmoen stadion	7 min
Moseidmoen ballplass	15 min
Treningssenteret	11 min
Kardio 24	19 min

«Barnevennlig, rolig. Fantastisk god utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

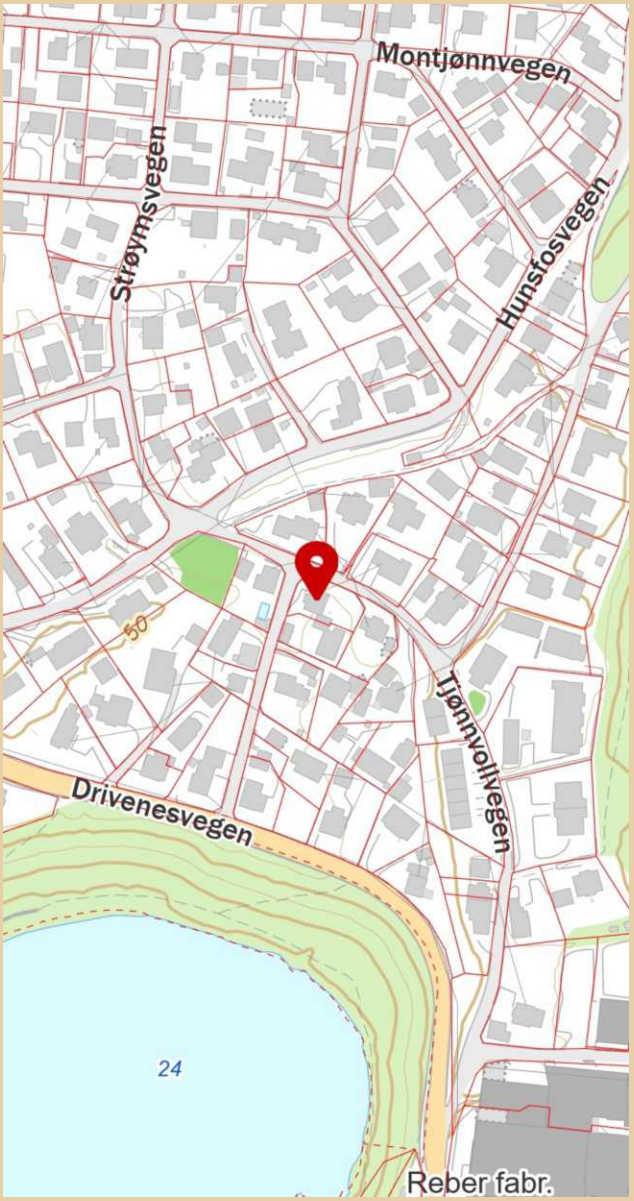
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hallandsvegen 8B, 4706 Vennesla
Gnr. 23, Bnr. 43, Vennesla kommune.

Oppdragsnummer:
131250636

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Lars Erik Greivstad

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 991 56 031

E-post: larserik.greivstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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