PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TORVMOEN 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Fellesvedtekter

Husordensregler

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260033

Selger 1 navn
Morten Eikeland

Gateadresse
Torvmoen 34

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 131260033

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier boks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260033

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260033

Tilleggskommentar

Ingen

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: 131260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Eikeland	7962b5046e3351400fec0 d4e9a1bc66296e6c7eb	26.01.2026 21:22:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260033

- 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

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Torvmoen 34, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 418, bnr. 505

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2128 **Referansenummer:** GY1252

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 2012 (vertikaldelt). Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein. Undertak av asfaltplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.
Utvendige beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes.
Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Støpt/murt vegg på del som er tilbakefylt. Påforet på innside med trevegg. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.
Trevinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse ut fra stue av trekonstruksjon. Terrassedekke var snødekt ved befaringen. Vanlig vedlikehold må påregnes.
Frittstående bod. Boddør har synlig skade på utside.
Støpt trapp langs husvegg.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på vegg og tak er i hovedsak sparklet og malt gips. På gulver er det fliser og parkettgulver.
De fleste tak og vegger er nylig malt opp. Trappen er malt to strøk, men har behov for 1-2 toppstrøk. Noe slitasje/sår på listverk generelt.
Det er skiftet gulv i gang loftetasje og i stue/kjøkken i 2 etasje.
Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).
Fliser på gulvet.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er ivareatt med forutsetning om at membranløsninger er lagd tett slik at topp terksel legges som grunnlag for tetting.
Skjult løsning på membran som ikke er videre kontrollert ved inngrep eller lignende.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).
Baderom har varierned fallforhold.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terksel er tilstrekkelig.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Det mangler bunnpropp på vasken
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater på vegger og i tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Utslagsvask med vegghengt kran.
Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Innredning med høyglans fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i som funksjonell og i hovedsak med normal slitasje. Bunnplate til kjøleskap er svulmet/skadet og må trolig skiftes.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert. Noe tegn til irring på samlestokk.

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert inne i vegg. Funksjon ok.

Avløp fra byggetid. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme. Det er også montert radiator i stuedel som er tilkoblet felles sentralfyr.
Varmtvann fra felles anlegg.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordeleskap som er plassert i gang. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet.
TG er satt ut fra synlige forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget sandmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Det er ikke registrert tegn til svikt.
Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.
Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med asfalt, heller, gress og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

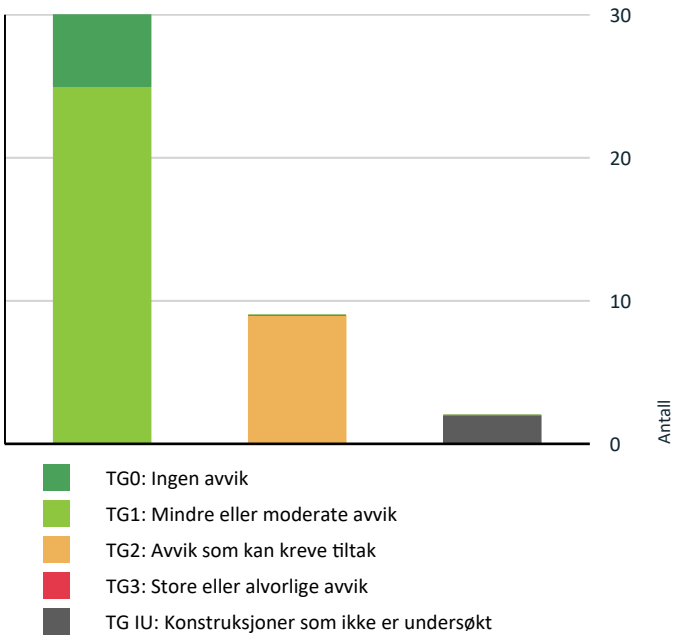
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
2012	Hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Undertak av asfaltplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.



Takflate



Stikkontroll undertak

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå



TG 2 Veggkonstruksjon

Støpt/murt vegg på del som er tilbakefylt. Påforet på innside med trevegg. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kledning er de fleste steder nærme terreng som gir økt slitasje.
Det er nylig skiftet flere enkeltbord på endevegg som var dårlige. Det er fortsatt registrert noen dårlige enkeltbord på fasade. Gjelder hovedsakelig i bunn av enkelte kledningsbord på fremside av boligen.
Forhold skyldes manglende vedlikehold og noe svak kvalitet på kledning generelt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av dårlige enkeltbord og generelt vedlikehold. Det er viktig å male endeskjøter på kledningsbord.
Mer avstand mot terreng bør etableres.



Enkeltbord skiftet ut

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert ved inngrep eller lignende.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue av trekonstruksjon. Terrassedekke var snødekt ved befaringen. Vanlig vedlikehold må påregnes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Frittstående bod. Boddør har synlig skade på utside.
Støpt trapp langs husvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boddør har fuktskade
Trapp har ingen håndrekke/rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boddør bør påregnes utskifting.
Det anbefales å montere håndrekke på vegg til betongtrapp





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på vegg og tak er i hovedsak sparklet og malt gips. På gulver er det fliser og parkettgulver.
De fleste tak og vegger er nylig malt opp. Trappen er malt to strøk, men har behov for 1-2 toppstrøk. Noe slitasje/sår på listverk generelt.
Det er skiftet gulv i gang loftetasje og i stue/kjøkken i 2 etasje.
Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

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.

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.

Dersom knirk skal fjernes/løses er det sannsynlig at gulver må skiftes og underlag sjekkes med tanke på planhet.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er ivareatt med forutsetning om at membranløsninger er lagd tett slik at topp terksel legges som grunnlag for tetting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Baderom har varierned fallforhold. Lekkasjevann vil i hovedsak ledes til sluk, men med dagens fallforhold må det benyttes tett dusj/kabinett siden det stedvis er for svakt fall til at bruksvann ledes direkte til sluk. Det er registret bom/hulrom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Skjult løsning på membran som ikke er videre kontrollert ved inngrep eller lignende.
Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt.
Ved dagens løsning er det ikke mulig å sjekke sluk uten demontering av utstyr. Dette er ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt foruten at sluk må jevnlig renses og bør sjekkes ved anledning.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.

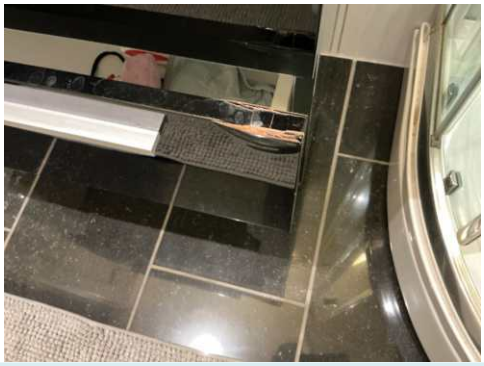
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skuffefront har skade/slitasje. Toalettsete har knekt innfesting

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettsete bør byttes. Skuffefront må skiftes dersom man ønsker fjerne avvik, men forhold har kosmetisk betydning





LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Baderom har varierned fallforhold.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terksel er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lekkasjevann vil i hovedsak ledes til sluk, men med dagens fallforhold må det benyttes tett dusj/kabinett siden det stedvis er for svakt fall til at bruksvann ledes direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning/bruk. Ingen umiddelbare tiltak angitt, men forhold opplyses

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Det mangler bunnpropp på vasken



Slitasje skuffefront

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger og i tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses og gis TG2 for å belyse risiko forbundet med ukjent utførelse og tetthet til membran/tettesjikt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask med vegghengt kran.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

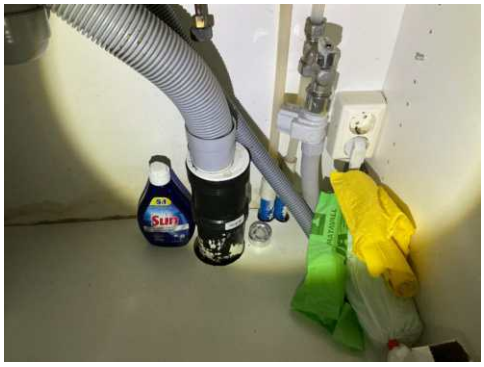
KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med høyglans fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i som funksjonell og i hovedsak med normal slitasje. Bunnplate til kjøleskap er svulmet/skadet og må trolig skiftes.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.







Bunnplate skadet

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert. Noe tegn til irring på samlestokk.
Stoppekran plassert inne i vegg. Funksjon ok.

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Stoppekran plassert inne i vegg

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme. Det er også montert radiator i stuedel som er tilkoblet felles sentralfyr.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordeleskap som er plassert i gang. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet.
TG er satt ut fra synlige forhold.





Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. 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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget sandmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid. Det er ikke registrert tegn til svikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

TG 0 Terrengforhold

Uteareales med forskjellige nivåer. Opparbeidet med asfalt, heller, gress og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Loftetasje har rom for varig opphold med takvinduer

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

Loftetasje har ikke tilstrekkelig rømningsforhold. Takvinduer anses ikke som preakseptert løsning for å ivareta rømning fra rom til varig opphold.

Konsekvens/tiltak

Nærmere kontroll og eventuell vurdering av påpekte forhold må utføres av fagkyndig innenfor fagfelt. Forhold opplyses kun på generelt grunnlag av undertegnede.

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

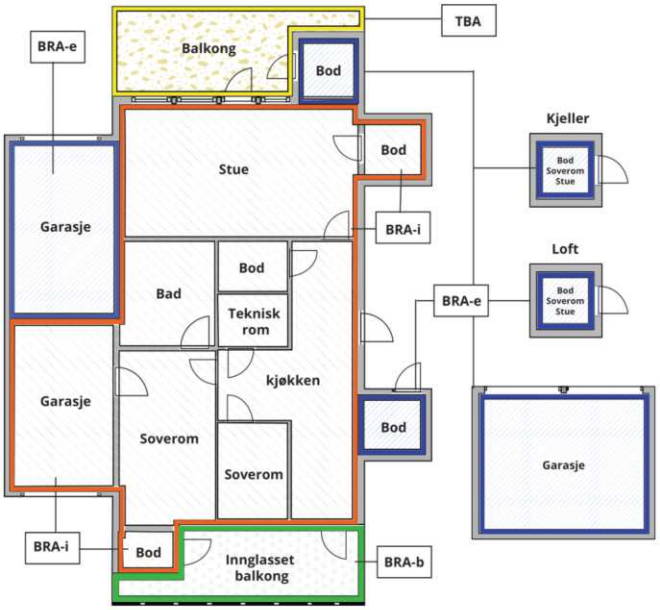
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	30			30	
2 etasje	47			47	8
1 etasje	43			43	
SUM	**120**				**8**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Soverom, soverom 2, bad, gang		
2 etasje	Stue/kjøkken		
1 etasje	Bad, vaskerom, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)**
Tomannsbolig	120	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	505	0	0	170.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Torvmoen 34

Hjemmelshaver
Eikeland Morten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Ingen tegn til lekkasjer fra bodtak

FELLESVEDTEKTER

av Arnold Markussen | mai 19, 2019 | Aktuelt, Uncategorized | 0 kommentarer

Fellesvedtekter for Fellessameiet Torvmoen I- XV. Vedtatt i generalforsamling den 25.6.2008, med endring vedtatt i sameiermøte 29.04.12 og endring vedtatt i sameiermøte 03.04.13.

1. **Navn, adresse og formål**

Fellesameiets navn er Torvmoen I- XV. Sameiet består av 15 seksjonssameier, Torvmoen I – XV – eiendommer utskilt fra gnr. 18 bnr. 59 i Søgne kommune, slik det fremgår av kartvedlegg. Fellessameiet består av 110 enheter. (Fellessameiet har kun felles overordnet styre og vedtekter og trenger ikke registrering i Brønnøysund registeret) Fellessameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i og administrasjon av eiendommene med hensyn til fellesanlegg og fellesutstyr av enhver art. For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

2. **Råderett**

De enkelte seksjonseierne i de enkelte sameiene har full råderett over sine seksjoner med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i kjøpekontrakten. For utvendige bygningsmessige forandringer og utvendige installasjoner som for eksempel gjerder skal samtykke fra sameiets styre innhentes. Den enkelte sameier har for øvrig total og eksklusiv enerett til bruk av hele sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, og vanligvis blir brukt til. En del boliger i 1. etasje har terrasse over garasje/kjeller slik som inntegnet på seksjoneringen. Det må ikke fastmonteres ting eller utstyr som kan skade taket over garasje kjeller. Det må ikke graves, bores eller stikkes slik at man kommer i berøring med membran over garasje/kjeller. Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio og/eller TV antenne/parabol.

3. **Vedlikehold**

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon normalt og tilfredsstillende vedlike innvendig og utvendig. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold hos sameier, er sameieren ansvarlig for ethvert tap og skade som måtte være forårsaket av det manglende vedlikeholdet. Ved manglende vedlikehold hos en sameier kan styret etter to måneders skriftlig varsel, la dette utføres av fagfolk for sameierens regning. I påtrengende tilfeller kan vedlikeholdet utføres for sameierens regning uten forhåndsvarsel. Utvendig vedlikehold av bygninger påhviler det enkelte sameiet i fellessameiet. Styret i fellessameiet bestemmer hvorvidt det skal gis tillatelse til endring av farge valg etc. på boligene. Styret skal påse at området fremtoner seg på en best mulig estetisk måte.

4. **Vedlikeholds- fellesutgifter**

Den enkelte sameier skal betale et a- kontobeløp fastsatt av sameierne på generalforsamlingen til dekning av sin andel av fremtidige oppussings- og renholds- og felleskostnader. Størrelsen på beløpet fastsettes etter sameiebrøken, jfr de enkelte seksjonssameier.
Dersom generalforsamling bestemmer det, kan dette beløpet også dekke avsetning på midler til andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale innkreves årlig og forskuddsvis til dekning av fellesutgiftene.
Dekning av eventuelle øvrige fellesutgifter dekkes på tilsvarende måte. Eksempler på slike utgifter er:

Drift, vedlikehold og fornyelse av utvendige fellesområder og parkeringskjeller, forretningsførsel, styrehonorar.
Dersom den årlige betalingen viser seg å være for liten i forhold til påløpende utgifter, er styret berettiget til, når det måtte være, å innkreve ytterligere betalinger fra sameierne til dekning av utgiftene.
For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

Organisering – styre

Alle seksjonseiere er medlemmer av fellessameiet. Det øverste organet i fellessameiet er generalforsamlingen. Generalforsamling skal velge et styre på minst fem medlemmer og to varamedlemmer. Fellessameiet skal ledes av styret.
Den daglige virksomhet kan utøves av forretningsfører, eller en annen person styret velger. Styret fastsetter da denne personens godtgjørelse og betingelser for øvrig.
Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen er en uke, men kan i saker som haster forkortes etter behov.

Styret står for forvaltningen av fellessameiets fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelt vedtak i generalforsamling. Styret skal påse at regnskapsførselen er ordentlig og tilstrekkelig og sørge for at regnskapet hvert år revideres av revisor valgt av generalforsamling i god tid før ordinær generalforsamling.
Styret har fullmakt til å foreta ekstra investeringer og/eller økonomiske beslutninger inntil kr 20 000,- utover det som er budsjettert pr år. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.
Styrevedtak treffes med simpelt flertall og ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.
Styret i fellessameiet har ingen økonomiske forpliktelser for de enkelte seksjonssameiene. Forpliktelser for de enkelte seksjonssameiene følger av eierseksjonsloven.

6. Ordensregler / mislighold Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Vedtekter og husordensregler kan kun vedtas endret på årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte.
En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Seksjonene skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter.
Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene

7. Generalforsamling Generalforsamlingen er fellessameiets øverste organ.
Sameiermøte/årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned og innkalles av styret med varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 dager.
Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I generalforsamling har hver seksjon en stemme.
På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles: Valg av to sameiere til å signere protokollen samt valg av møteleder(dersom styreleder ikke er til stede) og referent. Styrets årsberetning Fastsettelse av årsregnskap og budsjett, herunder størrelsen på innbetalingen til sameiet fra seksjonseierne.

Valg av styreleder velges særskilt.
Godtgjøring til styre valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
Andre saker som er nevnt i innkallingen:
Alle sameiere har rett til å delta i generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjon gir en stemme.
En sameier har også rett til å ha med seg ektefelle og/eller samboer, eller en annen nærstående til å bistå seg under generalforsamling, samt rett til å ha med seg en rådgiver.
En sameier kan også være representert med fullmektig med skriftlig fullmakt og inneholde hva fullmakten gjelder. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller to styremedlemmer eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig skje med minimum sju dagers varsel. Den skal være skriftlig og inneholde de saker som skal taes opp.
Generalforsamling skal ledes av styrets leder. Dersom denne ikke er til stede velger generalforsamling en møteleder blant de tilstedeværende.
Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp av møtelederen og signeres av de to som er valgt av generalforsamling til å signere. Beslutninger og vedtak som treffes av generalforsamling krever alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i eierseksjonsloven.

8. Tvistesaker Enhver tvist mellom sameierne om forståelsen av disse vedtektene eller om forhold mellom partene for øvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvist avgjøres ved de ordinære domstoler med eiendommenes verneting.

9. Mislighold av felleskostnader Hvis en sameier ikke betaler de i generalforsamlingen fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

10. Diverse Det ble i 2017 vedtatt av styret at hekkene på Torvmoen ikke skal være høyere enn 1,8 meter. Denne høyden hindrer innsyn og utsyn og hele området får et mer helhetsig utseende.

Hentet fra: https://www.torvmoen.no/fellesvedtekter/

HUSORDENSREGLER FOR TORVMOEN

- **1 BEBOERNES PLIKT**

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølgning av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

- **2 FELLESOMRÅDER 2.1** Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- **2.2** Forurensing av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr, da dette tilkaller skadedyr. Søppel skal legges i anviste rennovasjonsbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing plikter beboerne å frakte vekk selv.
- **2.3** Uten samtykke fra naboer er det ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det samme gjelder spyling/vasking av balkong.
- **2.4** Uten samtykke fra styret i velforeningen er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.
- **2.5** Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.
- **2.6** Torvmoen er et sameie, som reguleres av eierseksjonsloven. I § 19 står det: «Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere». Det vil si, uansett innretning, må det gjøres klare avtaler med naboer som kan bli sjenert av tiltaket.
- **2.7** Skal det settes opp en innretning også i en hage skal disse lover følges og tiltaket skal ikke være til skade, eller ulempe for andre sameiere. Uansett innretning må søknad sendes til styret, og naboer skal varsles om plassering av før innretningen tillates montert. Eksempler på slike innretninger kan være trampoliner, antenner, faste tørkestativ, levegger, boder osv.
- **3 INDRE ORDEN**

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

- **4 NATTERO**

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 på hverdager skal det være nattero i boligen. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24:00 og kl 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som oppussing, avspilling av høy musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

- **5 PARKERING**

Eierne forplikter seg til å parkere i parkeringskjelleren. Nødvendig parkering er tillatt inntil 4 timer i parkeringslommene. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i parkeringsanlegget.

Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester til beboerne! Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Ellers henvises det til egne ordensregler i garasjeanlegget. Blir disse bestemmelsene fulgt, får vi et triveligere og sikrere bomiljø for alle.

- **6 DUGNAD**

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

7 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

- **8 DIVERSE**

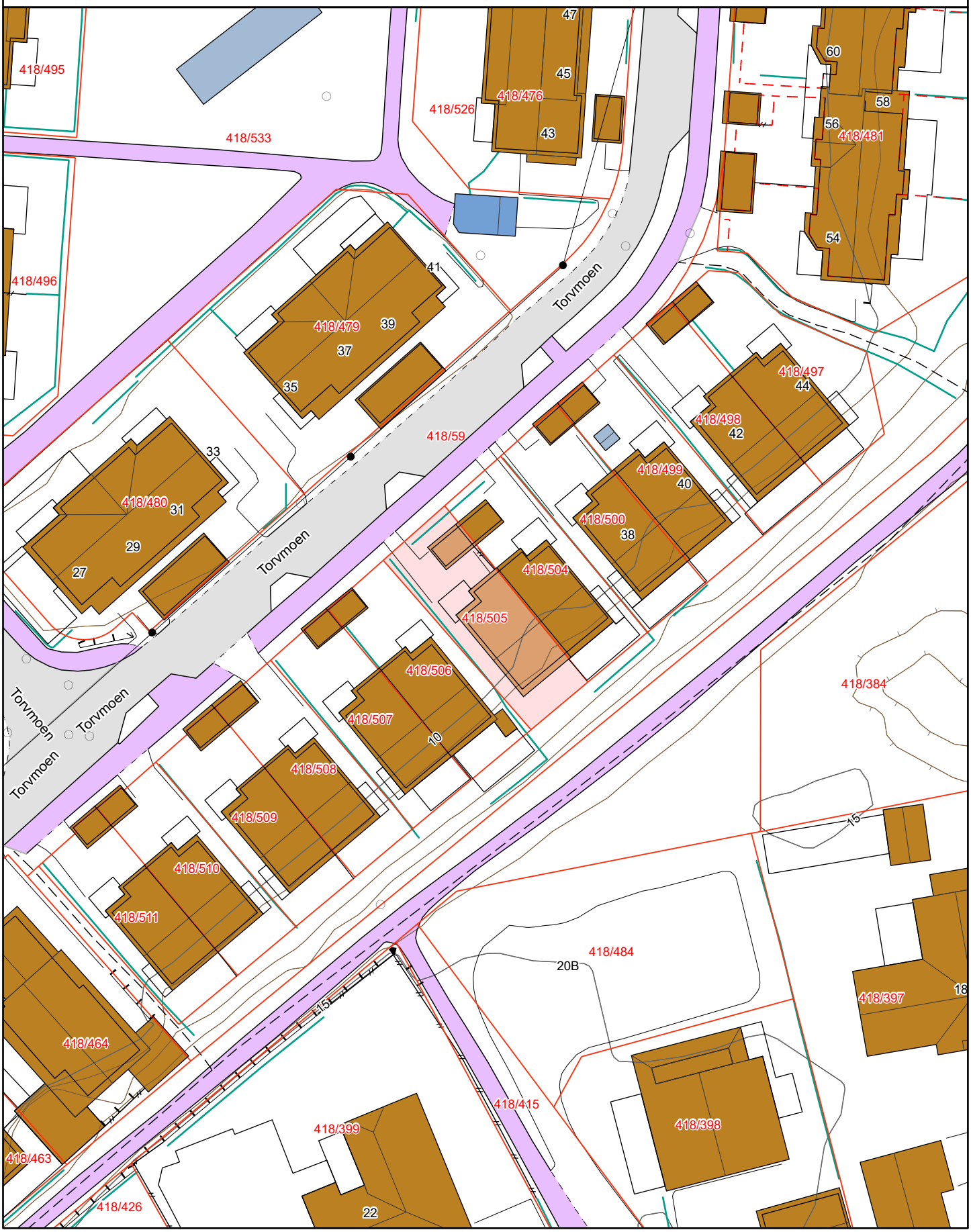
Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp hekk, levegg eller lignende for å avgrense plen eller balkong, skal dette gjøres i samsvar med styret og naboer. Leveggen eller skjermingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.
Det er ikke tillatt med parabol/antenne. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.
Under bakkenivå er det lagt membran for å beskytte garasjeanlegget mot vanninntregning. Nedslåing av stolper eller stolpespyd vil medføre risiko for skade og punktering av membranen.
Det må ikke graves eller fundamenteres dypere enn 40 cm under bakkenivå.
Det er mange som tidligere har klaget på oppsatte trampoliner.
Du må ha tillatelse til å sette opp trampoliner fra den som eier leiligheten du bor i.
Du ma ha skriftlig fullmakt fra alle naboer som kan bli involvert i støy som kan komme med trampoliner, ikke bare nærmeste nabo.
Det er , i tilfelle skader, nødt til å være voksne tilstede mens trampolinen brukes.
Det skal vær lås på trampolinen slik at ingen kan bruke den uten at eierne er tilstede.
Alle disse betingelser skal være underskrevet av de impliserte parter før det sendes til styret for godkjenning.

Hentet fra: https://www.torvmoen.no/husordensregler/

Oversiktskart

Adresse: **Torvmoen 34, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/418/505/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 171 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.07.2024



Matrikkelkart

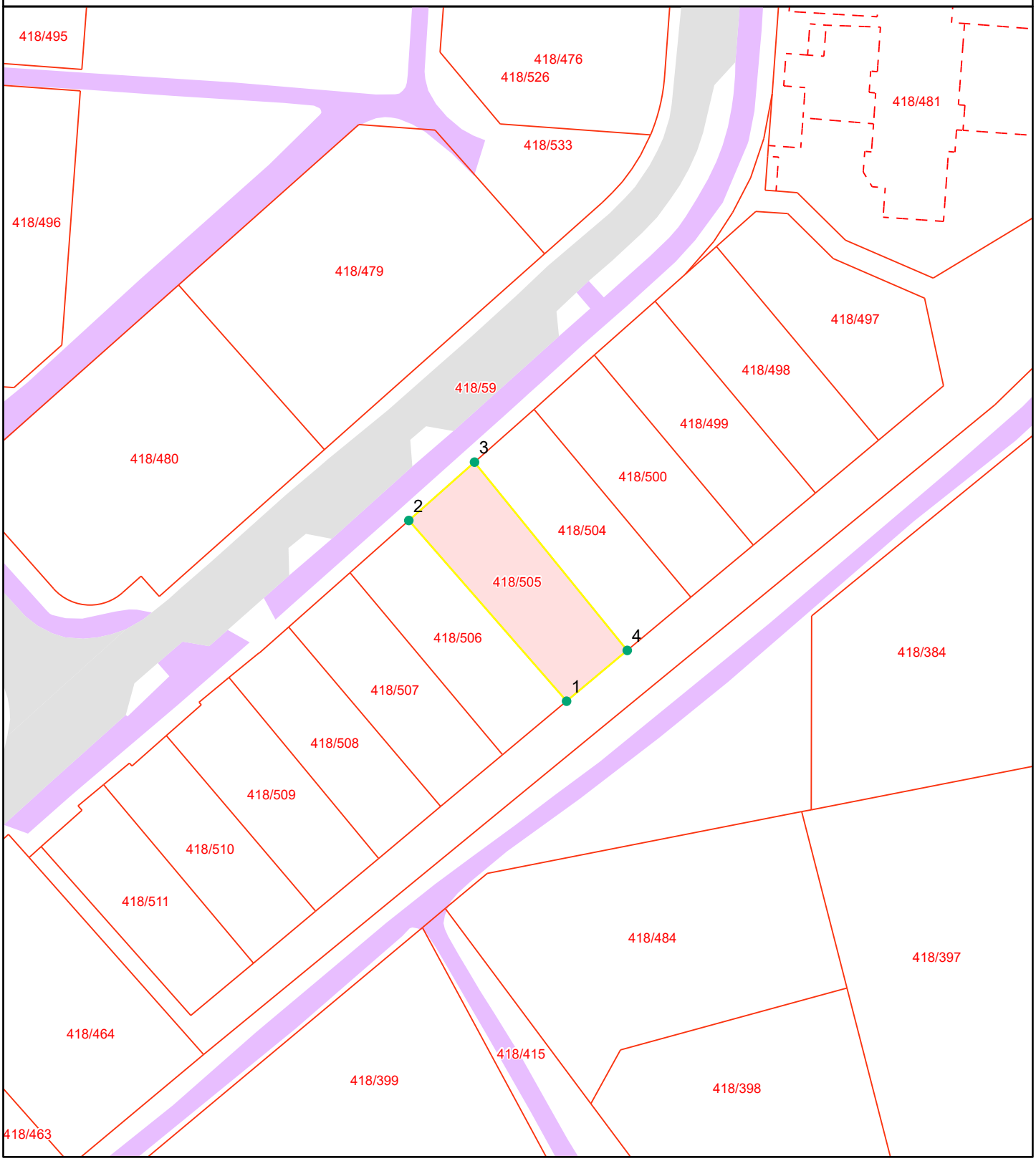
Adresse: **Torvmoen 34, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/418/505/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 171 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.07.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 171 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6460766.49	77685.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.12	0
2	6460783.15	77670.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.1	0
3	6460788.52	77676.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.35	0
4	6460771.18	77691.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.3	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Torvmoen 34

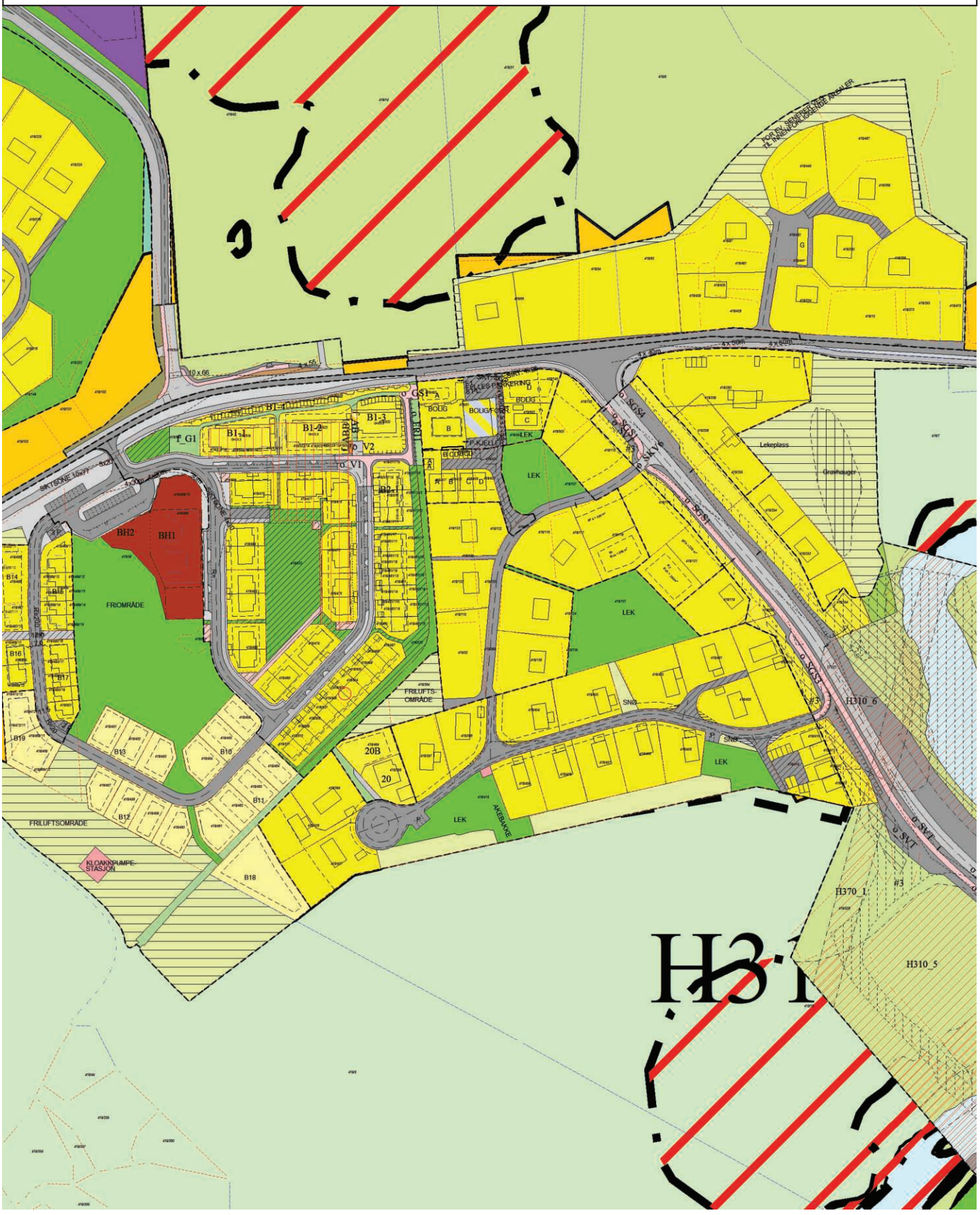
Dato: 10.07.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Bestemmelser til bebyggelsesplan for Torvmoen B1 – B9, i h.h.t. PBL 1985:

Området er en del av reguleringsplan for Torvmoen datert 12.10.04.

§ 1 Byggeområder

§ 1.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene
Innenfor byggeområdene B1 – B9 skal det oppføres boliger innenfor byggegrensene. Endelig plassering skal foreligge i ramme/delesøknad.

Bygningene i områdene B2 – B9 skal ha takvinkel fra 36 – 42 grader og det tillates oppløft på inntil 50% av bygningene.

60% av boligene skal ha livsløpsstandard med trinnfri adkomst.

For Byggeområdene B1 – B9 tillates oppført boder utenfor byggegrensene som vist på plankartet. Bodene kan være inntil 12 m2 og med høyde inntil 2,5 meter over ferdig planert terreng. Bodene skal oppføres med pult-tak. Bodene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale som i tilhørende bygninger.

Det tillates oppført parkeringskjeller under byggeområdene B1-1, B1-2, B2-1, B4, B5 og B6. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser til hver boenhet, samt minimum 10 gjesteparkeringsplasser i parkeringskjelleren.

§ 1.2 Byggeområde B1-1 og B1-2
I byggeområdene tillates inntil 32 boenheter. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt farge- og fasademateriale.

§ 1.3 Byggeområde B2-1, B2-2 og B3
I byggeområde B2-1, B2-2 og B3 tillates henholdsvis inntil 12, 10 og 16 boenheter. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt farge- og fasademateriale.

§ 1.4 Byggeområde B4 – B9
I byggeområde B4 – B9 tillates inntil 40 boenheter med 4 boenheter i hver enkelt bygning. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale.

§ 2 Offentlige trafikkområder

§ 2.1 Offentlig vei
Gangveier og fortau skal ha maksimum stigning 1:12.

§ 2.2 Offentlige parkeringsplasser
Plassene skal benyttes til gjesteparkering og varelevering. De anviste 8 HC – plassene skal merkes og kunne avtales brukt av bevegelseshemmede etter behov.

§ 2.3 Støyskjerm
Langs Stauslandsveien skal det oppføres støyskjerm med høyde 1,0 – 1,2 meter over nivå på tilgrensende gangvei.

§ 3 Friområder

Eksisterende turvei i friområde skal opprettholdes i nåværende standard. Eventuelle skader i byggeperioden skal minimum utbedres til nåværende standard.

§ 4 Fellesområder

§ 4.1 Felles avkjørsel
Adkomstvei til parkeringskjeller er felles for beboerne i B1 – B9. Kjørevei mellom B1-2 og B2-1 er felles for beboerne i B2-1.

§ 4.2 Felles gangvei
Gangvei til parkeringskjeller er felles for beboerne i B1 – B9.

§ 4.3 Felles grøntanlegg/lek
Felles grøntanlegg og felles lek er felles for beboerne i B1 – B9

Det skal opparbeides stier som vist på plankartet. Stiene skal ha bredde på 1,2 meter og dekke av subbus.

For område avsatt til felles lek skal det utarbeides utomhusplan, som skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

§ 4.4 Annet fellesområde, driftsvei
Driftsveien er felles for alle boenhetene i B1 – B9 og opparbeides frem til lekeplassen. Veien skal ha bredde 3 meter med dekke av subbus.

§ 4.5 Annet fellesområde, heis/trapp/søppel/tekniske anlegg
Bygninger for heis/trapp/søppel/tekniske anlegg er felles for alle boenhetene i B1 – B9.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Støyskjerm langs Stauslandsveien skal etableres før første bolig tas i bruk.

Fellesområde, felles lek skal være etablert før første bolig tas i bruk.

Tilgrensende friområde med lekeplasser skal senest være ferdig opparbeidet når 50% av boligene er tatt i bruk.

Pumpestasjon med tilhørende anlegg skal stå ferdig før første bolig tas i bruk.

Tekniske planer skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

Busslomme for trafikk mot vest langs Stauslandsveien, skal være etablert før boliger tas i bruk.

Bestemmelser til detaljregulering for Torvmoen B1 – B9, i h.h.t. PBL 2008:

Mindre vesentlig reguleringsendring, gjelder delfelt B1-1, B1-2 og B2-1.

Endret: 02.02.2012, 15.05.2012 (høyde på boder)

Området er en del av reguleringsplan for Torvmoen datert 12.10.2004. Reguleringskartet er for boligbebyggelsen B1 og del av B2, med tilstøtende områder endret 25.08.2011.

§ 1 Bebyggelse og anlegg

§ 1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen
Innenfor boligbebyggelsen B1-1, B1-2 og B2-1 skal det oppføres boliger innenfor byggegrensene. Endelig plassering skal foreligge i ramme/delesøknad.

Bygningene i områdene B2-1 skal ha takvinkel fra 36 – 42 grader og det tillates oppløft på inntil 50% av bygningene.

60% av boligene innenfor B1 – B9 skal ha livsløpsstandard med trinnfri adkomst.

For boligbebyggelsen B1-1, B1-2 og B2-1 tillates oppført boder utenfor byggegrensene som vist på plankartet. Bodene kan være inntil 12 m^2 og med høyde inntil 2,5 meter over ferdig planert terreng. Bodene skal oppføres med pult-tak. Bodene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale som i tilhørende bygninger.

Det tillates oppført parkeringskjeller under boligbebyggelsen B1-1 og B1-2. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser til hver boenhet, samt minimum 10 gjesteparkeringsplasser (gjelder område B1, B4, B5 og B6 i gjeldende bebyggelsesplan for Torvmoen) i parkeringskjelleren.

Langs Stauslandsveien i formål «B1-4» skal det oppføres støyskjerm med høyde 1,4 meter over nivå på tilgrensende gangvei utenfor planområdet.
Boder i tilknytning til boligene i boligbebyggelsen B1-1, B1-2 og B1-3 kan plasseres slik at disse inngår som en del av støyskjermingstiltakene.

§ 1.2 Boligbebyggelse B1
I boligbebyggelsen tillates inntil 42 boenheter. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale.

§ 1.3 Boligbebyggelse B2-1
I boligbebyggelse B2-1 tillates henholdsvis inntil 6 boenheter. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt farge- og fasademateriale.

§ 1.4 Anne særskilt angitt bebyggelse
Formålet «f_ABB1» gjelder areal for trapper og post, og er felles for brukerne.

§ 1.5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Formålet «f_AB» gjelder kombinert areal for gangpassasje på bakken og overbygd atkomst mellom byggene «B1-2» og «B1-3», og er felles for brukerne.

§ 2 Samferdselsanlegg

§ 2.1 Offentlig vei
Formålet «o_V1» og «o_V2» er regulert til offentlig veg.

§ 2.2 Offentlig g/s-veg
Formålet «o_GS1» er regulert til offentlig g/s-veg. Gangveier og fortau skal ha maksimum stigning 1:12.

§ 2.3 Annen veggrunn
Formålet «annen veggrunn» er offentlig, og omfatter sideareal og grøft.

§ 3 Grønnstruktur

§ 3.1 Grønnstruktur
Formålet «f_G1» er regulert til felles grøntanlegg for beboerne i B1-B9.
Der stier inngår som adkomst til boliger og/eller boder kan bredden økes til 2,0 meter og opparbeides med fast dekke.

§ 3.2 Friområde
Formål «o_FRI1» gjelder eksisterende turvei i friområde som skal opprettholdes i nåværende standard. Eventuelle skader i byggeperioden skal minimum utbedres til nåværende standard.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

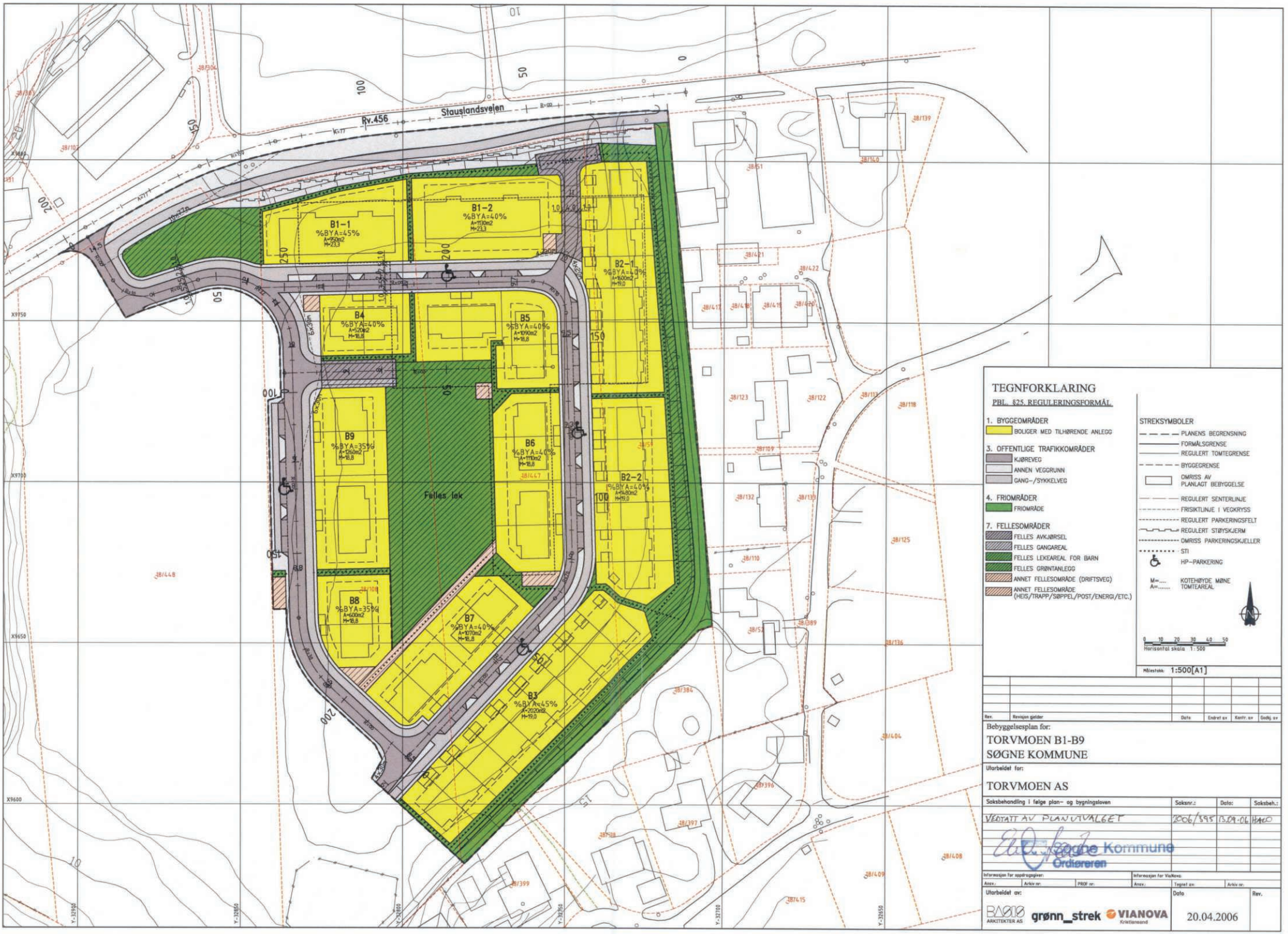
Støyskjerm langs Stauslandsveien skal etableres før første boenhet i boligbebyggelse B1-1 og B1-2 tas i bruk.

Tilgrensende friområde med lekeplasser skal senest være ferdig opparbeidet når 50% av boligene innenfor B1 – B9 er tatt i bruk.

Pumpestasjon med tilhørende anlegg skal stå ferdig før første bolig innenfor B1 – B9 tas i bruk.

Tekniske planer skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

Busslomme for trafikk mot vest langs Stauslandsveien, skal være etablert før boliger tas i bruk.



TEGNFORKLARING

PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - ANNEN VEGGRUNN
   - GANG-/SYKKELVEG
4. FRIOMRÅDER
   - FRIOMRÅDE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES GANGAREAL
   - FELLES LEKEAREAL FOR BARN
   - FELLES GRØNTANLEGG
   - ANNET FELLESOMRÅDE (DRIFTSVEG)
   - ANNET FELLESOMRÅDE (HEIS/TRAPP/SØPPEL/POST/ENERGI/ETC.)

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT PARKERINGSFELT
- REGULERT STØYSKJERM
- OMRISS PARKERINGSKJELLER
- STI
- HP-PARKERING
- M=.... KOTEHØYDE MØNE
- A=..... TOMTEAREAL

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1:500

Målestokk: 1:500[A1]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av

Bebyggelsesplan for:

TORVMOEN B1-B9
SØGNE KOMMUNE

Utarbeidet for:

TORVMOEN AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
VEDTATT AV PLANUTVALGET	2006/595	13.09.06	HAEO

Søgne Kommune
Ordføreren

Informasjon for oppdragsgiver:			Informasjon for VianovA:		
Ansv.:	Arkiv nr:	PROF nr:	Ansv.:	Tegnet av:	Arkiv nr:

Utarbeidet av:

BAGO ARKITEKTER AS grønn_strek VIANOVA Kristiansand

Dato: 20.04.2006

Rev.

TEGNFORKLARING

PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - ANNEN VEGGRUNN
   - GANG-/SYKKELVEG

4. FRIOMRÅDER
   - FRIOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES GANGAREAL
   - FELLES LEKEAREAL FOR BARN
   - FELLES GRØNTANLEGG
   - ANNET FELLESOMRÅDE (DRIFTSVEG)
   - ANNET FELLESOMRÅDE (HEIS/TRAPP/SØPPEL/POST/ENERGI/ETC.)

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT PARKERINGSFELT
- REGULERT STØYSKJERM
- OMRISS PARKERINGSKJELLER
- STI
- HP-PARKERING

M=.... KOTEHØYDE MØNE
A=..... TOMTEAREAL



0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1:500

Målestokk: 1:500[A1]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av

Bebyggelsesplan for:

TORVMOEN B1-B9
SØGNE KOMMUNE

Utarbeidet for:

TORVMOEN AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
VEDTATT AV PLANUTVALGET	2006/395	13.09.06	HALO

Søgne Kommune Ordføreren

Informasjon for oppdragsgiver:			Informasjon for VIANOVA:		
Ansv.:	Arkiv nr:	PROF nr:	Ansv.:	Tegnet av:	Arkiv nr:

Utarbeidet av:	Dato	Rev.
BAS18 ARKITEKTER AS grønn_strek VIANOVA Kristiansand	20.04.2006	