PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# TORVMOEN 54

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

# Tilstandsrapport

Torvmoen 54 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 418, bnr. 481, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 135 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-1945 **Eiendomsverdi ref nr:** ZA9799

**Foretak:** Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Linda Berå

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.

# Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



**Rapportansvarlig**



Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

# 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering.
Alle åpne vinduer er av type toppsving, noen vinduer har fast karm og noen er delt i en åpne og en lukkedel.
Er tre stk takvinduer på loftet av pvc som er funnet i orden.
Vinduer er i fra byggeåret og har kun normal slitasje.
Hoveddør med glass, balkongdør med glass i hele rammen og en skyvedør med lav brystning.
Veranda ut i fra stue, større terrasse bak boligen og en platting nær bakkenivå ved inngangsparti mot utvendig bod.
Disse deler med rekkverk og skillevegger er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.
En mindre trapp til terrasse bak boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett, flis og laminat.
Vegger/himling: Malte slette overflater.
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i underetasjen.
Ingen vesentlige avvik ble registrert ved hjelp av en lasermåler på tilfeldig valgte plasser med tanke på høydeforskjeller.
I deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg på garderoberom/bod, uten å påvise unormale forhold.
Boligen har to malte tretrapper som er funnet i bra stand og har normal slitasje.
Innerdører av type formpresset slett hvit.

VÅTROM Gå til side

Bad i underetasjen:
Overflater i fra byggeåret.
Malte slette vegger og himling.
Gulvet er flislagt med oppkant flis og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er en sluk under badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i underliggenede himling på vaskerommet nær sluk, uten å påvise unormale forhold.

Bad i hovedetasjen:
Overflater i fra byggeåret.
Veggene har fliser og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.
Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Malte slette vegger og himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under vaskemaskin.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Parkettgulv, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliselagt gulv, malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Er lagt opp i gulvene på våtrom og ellers noen radiatorer.
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Er noen mindre avvik i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

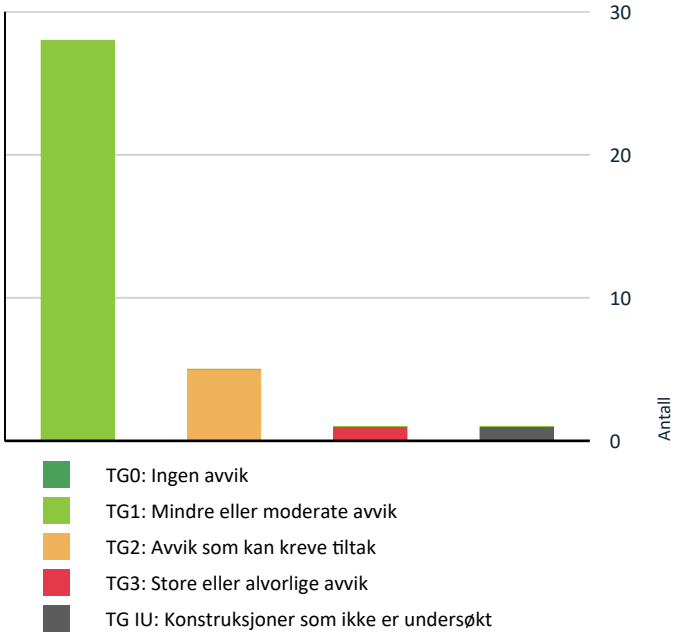
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Frittstående bod**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

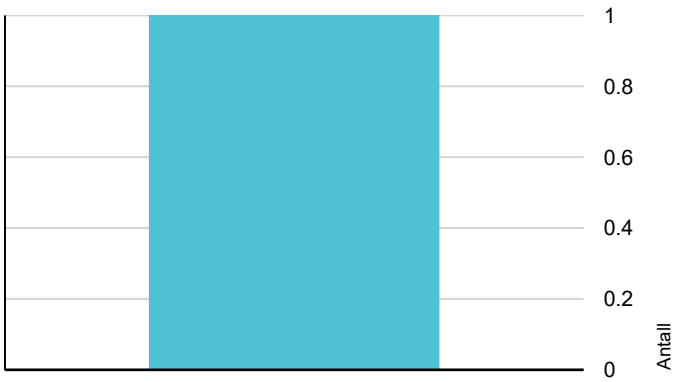
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## 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.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2009

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er synlig for vurdering.



Lukket takkonstruksjon

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Alle åpne vinduer er av type toppsving, noen vinduer har fast karm og noen er delt i en åpne og en lukkedel.
Er tre stk takvinduer på loftet av pvc som er funnet i orden.
Vinduer er i fra byggeåret og har kun normal slitasje.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Hoveddør med glass, balkongdør med glass i hele rammen og en skyvedør med lav brystning.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

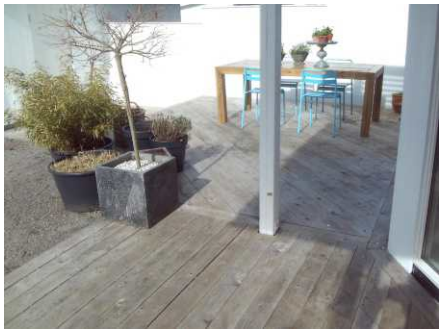
Veranda ut i fra stue, større terrasse bak boligen og en platting nær bakkenivå ved inngangsparti mot utvendig bod.
Disse deler med rekkverk og skillevegger er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.



Deler av veranda over inngangsparti



Større terrasse bak boligen.



Større platting ved inngangsparti mot bod.

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

En mindre trapp til terrasse bak boligen.



Mindre trapp til terrasse bak boligen.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Parkett, flis og laminat.
Vegger/himling: Malte slette overflater.

# Tilstandsrapport

De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv i underetasjen.
Ingen vesentlige avvik ble registrert ved hjelp av en lasermåler på tilfeldig valgte plasser med tanke på høydeforskjeller.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

I deler av underetasjen er det utforede vegger under bakkenivå.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg på garderoberom/bod, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i utfored vegg.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har to malte tretrapper som er funnet i bra stand og har normal slitasje.



Deler av trapp til loftet



Deler av trapp til hovedetasjen.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører av type formpresset slett hvit.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

HOVED > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte slette vegger og himling.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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



To vinduer ved badekar.

HOVED > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt med oppkant flis og har vannbåren gulvvarme.

HOVED > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse og det er en sluk under badekar.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

HOVED > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



Badekar.

HOVED > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.



Vifte med direkte utkast i ytterveggen

HOVED > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt  i underliggenede himling på vaskerommet nær sluk, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i underliggende himling på vaskerommet nær sluk.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser og en malt slett himling.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur.



Vifte i grunnmur

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra vaskerom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra vaskerom mot dusjhjørne.

UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte slette vegger og himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i grunnmur for ventilasjon av rommet.



Vifte i grunnmur.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i vegg mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i vegg mot bad

# KJØKKEN

## HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Parkettgulv, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.

# Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

## HOVED > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

## SPESIALROM

## LOFT > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom:
Fliselagt gulv, malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i orden.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Deler av toalettrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskapet.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Er lagt opp i gulvene på våtrom og ellers noen radiatorer.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannbåren varme



Radiator på loftstue.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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**

**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.
   **Byggeåret 2009.**

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

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

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**

# Tilstandsrapport

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**



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Er noen mindre avvik i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Bygninger på eiendommen

## Frittstående bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**
2009

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
- Enkel uisolert bod som trenger vanlig normalt vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

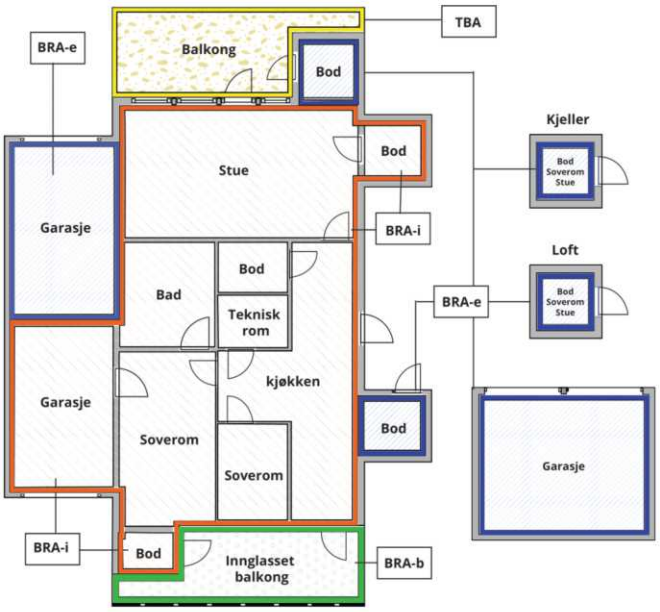
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Hoved | 52 | | | 52 | 29 | | 52 |
| Underetasje | 50 | | | 50 | 32 | | 50 |
| Loft | 33 | | | 33 | | 7 | 40 |
| **SUM** | **135** | | | | **61** | **7** | **142** |
| **SUM BRA** | **135** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hoved | Stue, kjøkken, bad | | |
| Underetasje | Vindfang/trappegang, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe/bod | | |
| Loft | Loftstue, toalettrom, soverom, soverom 2, garderobe, kott | | |

### 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

## Frittstående bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **6** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

### 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Torleif Fjellestad | Takstingeniør |
| | Linda Berås | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 418 | 481 | | 6 | 190 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Torvmoen 54

**Hjemmelshaver**

Berås Linda, Gundersen Rolf Olav Severin Varen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 22.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 22.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 24.03.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 23.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 24.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 10.03.2008 | Plantegninger, fasade og utvendig bod. | Gjennomgått | 4 | Nei |

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.03.2026 | |

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

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131260105 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Rolf Olav S V Gundersen | Linda Berås |

| Gateadresse |
| --- |
| Torvmoen 54 |

| 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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

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: 131260105

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk mellom vegg og gulv i gang. Kjøpt slik i 2018

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

Beskrivelse: Et lite angrep. Behandlet av anticimex i 2019. Besøksrapport kan fremlegges.

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: Kun boks klar for installasjon

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utskiftning av noen dårlig plank på fasaden. Noen få plank byttet selv.

Arbeid utført av: Vidar Reger

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

Document reference: 131260105

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

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260105

## 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: 131260105

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Rolf Olav Gundersen | 2f2fdf5a9bbc0030143f1f1e436327d474337ffe | 24.03.2026 09:09:04 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Linda Berås | 32d1af3ec58869a8d9ad2fafbb0a5efd2c6e5078 | 24.03.2026 11:33:29 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131260105


→ 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

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/

PRIVATMEGLEREN

Value Group AS

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 131260105 | 05.03.2026 |

Salg av eierseksjon i

| | |
|---|---|
| Adresse: | Torvmoen 54, 4640 SØGNE |
| Hjemmelshaver(e): | Rolf Olav Severin Varen Gundersen Linda Berås |
| Eiendom: | gnr. 418, bnr. 481, snr. 6 i Kristiansand |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sædberg & Lian

Karoline Sædberg Køber
Eiendomsmegler MNEF

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 418, bnr. 481, snr. 6 i Kristiansand
Adresse: Torvmoen 54, 4640 SØGNE
Onr. 131260105

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1 990,-

Felleskostnader inkluderer IV/internett, forsikring, renter/avdrag på lan til grendehuset, hold, i betaling til v/parkeringskjeller, grendehus, vaktmester, forretningsfører, vedlikehold Torvmoen ladepunkt for park.kjeller

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 58,- renter/avdrag
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1 932,-

Utestående krav: 1 990,- pr 06.03.2026

Forsikret i FrendeForsikring Polisenr 1091519 Forfall 15.03.2026 Betalt

Andel felles gjeld kr. 8 881,- pr 06.03.2026
Långiver / lånenr. Søgne og Greipstad Sparebank
Lånets totale saldo 861 494,- pr 06.03.2026
Lånetype Annuitet, ettersk. renteberegning Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 8,01% pr
Dato siste termin 10.05.2041

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Er foreslått økning i felleskostnader kr 200,- per mnd. Enda ikke vedtatt noe enda.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen slike varsler om endringer per nå.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Value Group utsteder egen faktura for gebyr, og innhenting av opplysninger

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Nei |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Se husholdningsregler |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Ja |

Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 5 000,- ink mva |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 5 000,- ink mva |
| Evt. andre gebyrer | Kr | |
| Kontonummer for gebyrer: | | |

Styreleder i sameiet

| | |
|---|---|
| Navn: | Arnold Markussen |
| Adresse: | Torvmoen 77, 4640 Søgne |
| Telefon: | 97139456 |
| Fax: | |
| E-post: | arnold@torvmoen.no |

Send svar til: sindre.lian@privatmegleren.no

Dato og sted: 06.03.2026
Kristiansand

VALUE
Value Kristiansand AS
Markensgate 9, 4610 Kristiansand
Tel: 22120504

Forretningsførers stempel og underskrift

Ole André

# Årsregnskap 2024
# Torvmoen Velforening

**Resultatregnskap**
**Balanse**
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 995 856 492**

# Resultatregnskap

Torvmoen Velforening

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Salgsinntekt | | 2 241 825 | 2 012 275 |
| Annen driftsinntekt | | 124 056 | 111 587 |
| **Sum driftsinntekter** | **1** | **2 365 881** | **2 123 862** |
| Varekostnad | 2 | 668 790 | 602 504 |
| Lønnskostnad | 2, 3 | 518 573 | 460 802 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2, 4 | 33 800 | 39 654 |
| Annen driftskostnad | 2, 3 | 1 254 756 | 909 002 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 475 919** | **2 011 962** |
| **Driftsresultat** | | **-110 039** | **111 900** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | 2 | 1 616 | 1 077 |
| Annen rentekostnad | 2 | 72 862 | 64 182 |
| ***Resultat av finansposter*** | | **-71 246** | **-63 105** |
| Resultat før skattekostnad | | -181 285 | 48 795 |
| **Resultat** | | **-181 285** | **48 795** |
| **Årsresultat** | **5** | **-181 285** | **48 795** |
| **Overføringer** | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | 181 285 | -48 795 |
| **Sum overføringer** | | **-181 285** | **48 795** |

# Balanse

Torvmoen Velforening

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4 | 763 292 | 779 592 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 4 | 101 845 | 119 345 |
| **Sum varige driftsmidler** | **4, 6** | **865 137** | **898 937** |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | 47 225 | 47 225 |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **47 225** | **47 225** |
| **Sum anleggsmidler** | | **912 362** | **946 162** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 111 062 | 45 076 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 478 578 | 483 273 |
| **Sum fordringer** | **6** | **589 640** | **528 349** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 7 | 422 006 | 666 749 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 011 645** | **1 195 098** |
| **Sum eiendeler** | | **1 924 007** | **2 141 260** |

# Balanse

Torvmoen Velforening

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 604 017 | 759 809 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **604 017** | **759 809** |
| **Sum egenkapital** | **5** | **604 017** | **759 809** |
| **Gjeld** | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 893 804 | 919 297 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **893 804** | **919 297** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 311 849 | 368 968 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 23 026 | 30 048 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 91 311 | 63 138 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **6** | **426 186** | **462 154** |
| **Sum gjeld** | | **1 319 990** | **1 381 451** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 924 007** | **2 141 260** |

Søgne, 28.04.2025

Styret i Torvmoen Velforening

Arnold Markussen
styreleder

Thor Erik Dahle Karlsen
styremedlem

Marianne Kjelleberg
styremedlem

Synøve Johnsen
styremedlem

Jonny Olsen
styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

**Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

**Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Inntekter spesifisert

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fellesutgifter ( Boligforsikring ikke inkludert) | 139 968 | 138 118 |
| Fellesutgifter ( Boligforsikring inkludert) | 1 290 266 | 1 202 844 |
| Tv og Internett | 686 638 | 622 944 |
| Brøyting, Strøing og gartnerarbeid for kommunen | 9 800 | 0 |
| Annen driftsrelatert inntekt (renhold, strøm, elbil mm) | 177 994 | 102 140 |
| Mva-kompensasjon | 18 152 | 16 557 |
| Innbetaling renter/avdrag lån | 43 063 | 41 259 |
| **Sum** | **2 365 881** | **2 123 862** |

# Årsberetning 2024

**Torvmoen Velforening**
Org.nr: 995 856 492

***Virksomhetens art***
Velforeningen har som formål å ivareta beboernes felles interesser på Torvmoen og søke å utvikle området til et trygt, godt bomiljø til beboernes, barn og unges trivsel. Velforeningen drifter fellestiltak i boligområdet og består av 98 seksjoner/medlemmer. Fullt utbygd vil det være 110 medlemmer.

***Styret har bestått av følgende personer:***

*Leder: Arnold Markussen*
*Styremedlemmer, Marianne Kjelleberg, Thor Erik Karlsen, Synnøve Johnsen og Jonny Olsen.*
*Varamedlemmer: Birthe Larsen og Sjur Brunvatne*

Styret har hatt ni styremøter og fem arbeidsmøter ila 2024.
Alle saker som ble gitt fra årsmøtet 2024 er behandlet og gjennomført.

Vi har i høst besluttet at vi i 2025 skifter forsikringsselskap til Frende fra Gjensidige. Dette skyldes uvanlig høy prisøkning hos Gjensidige. Besparelsen her er 150.000 kroner på et tilsvarende produkt fra Frende.

Vi har gjennomført en førjulsfest med julemarked i grendehuset. Dette var et skikkelig bra initiativ, og arrangementet ble gjennomført med glans.
Det var her flere utstillere som viste sine tjenester. I tillegg var det servering av grøt, saft og kaffe i grendehuset.
Det ble også gjennomført en dugnader denne våren. Det ble et stort oppmøte av voksne og barn. Etter dugnaden ble det grilling og servering av kaffe, kaker og brus. Medlemmer av styret, vaktmester og beboere har klart å holde parken fin og med mye planter i 2024.

Vi har ila 2024 hatt et rengjøringsfirma som har vasket både grendehuset, trappeganger samt ned til parkeringskjelleren. Mulig vi prøver å få dette til som dugnad 2025.

Det har i løpet av høsten vært mange falske brannalarmer i parkeringskjelleren.
Dette er det beboere i blokkene som har lidd mest for.
Det er vår og alarmleverandørens største prioritering å få orden på dette problemet.

I 2024 fikk vi satt opp pakkeautomater både fra Posten og Post Nord. Det meldes om at begge automatene har mange leveranser.

Pumpen i den østre delen av parkeringskjelleren var utslitt, og det resulterte i oversvømmelse i denne delen av kjelleren. Vi har nå fått ny pumpe, og iverksatt et firma som årlig skal ha service på dette, slik at vi forhåpentligvis slipper oversvømmelser i fremtiden.

Vi har, fra november 2024, mistet strømstøtten for garasjekjelleren.
Vi har prøvd alle klagemuligheter for å finne en løsning likevel, men får til svar at ettersom vi

er en velforening, kvalifiserer vi ikke for en slik støtte lenger. Hvordan dette løses blir avgjort i 2025. Strømstøtten blir opprettholdt for el-bil ladning.

Vi har hatt fellesmøter med beboere på hvordan vi avklarer den voldsomme prisøkningen til eksisterende ladeleverandør.
Det ble vedtatt at vi skifter lade-leverandør til Elway. De skal overta ladeansvaret raskest mulig i 2025.

Årsaken til det svake resultatet skyldes i all hovedsak reparasjon og vedlikehold av heis samt større påkostninger, reparasjoner og vedlikehold av garasjeanlegg.

***Rettvisende oversikt over utvikling og resultat***

Regnskapet viser et underskudd på kr. 181.285 og en samlet egenkapital på kr. 604.017.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av velforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det er etter balansedagen ikke kommet frem forhold som har betydning for å bedømme velforeningens stilling og resultatet av virksomheten i 2024.

***Fortsatt drift***

Forutsetningen om fortsatt drift av velforeningen er til stede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

***Arbeidsmiljø***

Velforeningen har 1 mannlig vaktmester ansatt. Det har ikke vært iverksatt tiltak for likestilling i regnskapsåret. Det er 2 kvinner og 3 menn i velforeningens styre.

**Ytre miljø**

Velforeningens virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

***Resultatdisponering***

Det negative resultatet i Torvmoen Velforening på kroner 181 285 foreslås dekket som følger, overføring fra annen egenkapital, slik at egenkapitalen synker med tilsvarende.

Søgne, 28/04 2025

Styret for Torvmoen Velforening

| | | |
|---|---|---|
| Arnold Markussen | Thor Erik Dahle Karlsen | Marianne Kjelleberg |
| styreleder | styremedlem | styremedlem |
| Synøve Johnsen | | Jonny Olsen |
| styremedlem | | Styremedlem |

Forslag fra Trond Simonsen som gjelder årsmøte 2025.

I forbindelse med innkallingen til årsmøte i Torvmoen Velforening, ønsker jeg å fremme følgende forslag til sak i henhold til innkallingens pkt 4:

**VALG AV STYRE:**

Det er alltid fornuftig å tenke nye personer/beboere inn som medlemmer i ett styre. I år er det 2 styremedlemmer som er på valg.

**Forslag til ny person i styret:**

Jeg ønsker å stille som kandidat som styremedlem i Fellesameiet Torvmoen for to år. Litt om meg selv:
Jeg er 54 år, er andelseier i Torvmoen 88, har i 6 år jobbet som driftsleder i ett av Kristisansands største borettslag, hvor jeg også satt flere år i styret. Jeg jobber nå som kirketjener/driftskonsulent for 3 kirker i Søgne og mener at jeg dermed har verdifull kompetanse som kan være nyttig for driften av Torvmoen Velforening.

**Kommunikasjon ut til beboere.**

Etter å ha bodd her i ett år, ser vi at det til tider kan være problematisk å tilegne seg kunnskap om aktiviteter og hendelser som skjer i forbindelse med Torvmoen Velforening.

Ofte blir info kommunisert via en Facebook-gruppe. For å se info der tidsnok, er man avhengig av å ha en konto på Facebook, og/eller kjenne noen som kan informere en om hendelser. Det kommer også relevant info på e-post, men i noen sammenhenger er ikke dette tilstrekkelig. Hjemmesiden Torvomoen.no har mye gammel informasjon og ser ikke ut til å bli oppdatert. Dette er lite inkluderende, spesielt også siden det er enkelte andeler som er på utleie, og disse beboerne får gjerne ikke informasjon fra sine utleieverter.

**Forslag: Det henges opp oppslagstavler ved f.eks. Grendehuset, og i trappeoppgangene fra parkeringskjeller, og viktig informasjon sendes ut på SMS for dem som ønsker den måten å få relevant informasjon på. Hjemmesiden Torvmoen.no oppdateres jevnlig. Dersom ikke for stor kostnad, bør også infoen gå ut på engelsk i og med at det er flere av utenlands *opprinnelse som bor i området.***

**Oppdatering av husordensregler og vedtekter.**

Det viser seg at det er flere versjoner av vedtekter og husordensregler i sirkulasjon. Disse publiseres blant annet på hjemmesiden og som vedlegg til eiendomsmeglernes salgsdokumenter. Det kan da bli problematisk å forholde seg til reglene fordi dem man har mottatt gjerne er feil. Husordensreglene bør også oppdateres jevnlig.

**Forslag: Styret i Torvmoen Velforening gjennomgår vedtekter og husordensregler en gang pr. år, og presenterer forslag til endringer på det kommende årsmøtet. Videre bør årsmøtet vedta at styret kan endre Husordensreglene ved en måneds varsel i styreperioden.**

**Parkeringsplasser:**

Det viser seg at det er mange som står lengre enn 4 timer i parkeringslommene. Mange står gjerne over natten, og hele helger. Dette gjelder både personbiler og arbeidsbiler. Som en sa; «Man kan likegodt parkere i parkeringslommene i stedet for å leie plass i parkeringskjeller, for man får ikke bot.».

**Forslag: Styret i velforeningen innskjerper reglene sammen med Kristiansand Kommune. Det skal gjennomføres jevnlige kontroller av bruken av parkeringslommene.**

**Vedtektsendring:**
I fellesvedtektens punkt 5 står det; «*Styret har fullmakt til å foreta ekstra investeringer og/eller økonomiske beslutninger inntil kr 20 000,- utover det som er budsjettert pr år.*» Dette er en sum som i 2025 kan være for lite hvis det må foretas viktige investeringer. Reglen er fra 2018, og denne summen bør økes for at styret får handlingsfrihet uten å måtte innkalle til ekstra generalforsamling for å avgjøre investeringen. Siden 2018 har det ifølge SSB vært en prisstigning på 25,6%, dermed er dette beløpet nå for lite.

**Forslag til endring i ordlyden: «Styret har fullmakt til å foreta ekstra investeringer og/eller økonomiske beslutninger med inntil 60 000,- utover det som er budsjettert pr. år.»**

**Med hilsen**

**Trond Sandvik Simonsen**
**Torvmoen 88-213**
**22.4.2025**

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Torvmoen 54

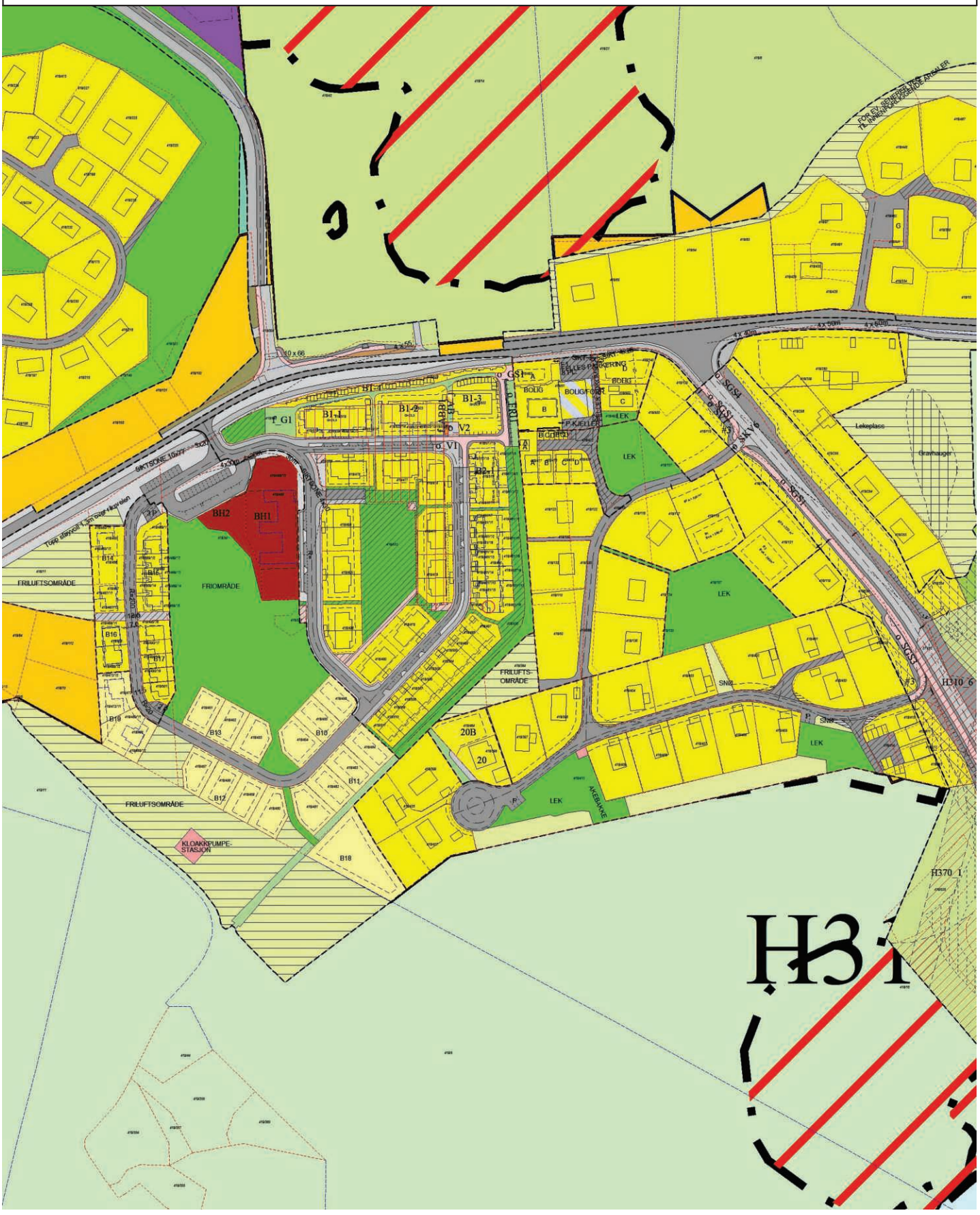
**Dato:** 06.03.2026

**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 fasadematerialе 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 fasadematerialе.

§ 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 fasadematerialе.

§ 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 fasadematerialе.

## § 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

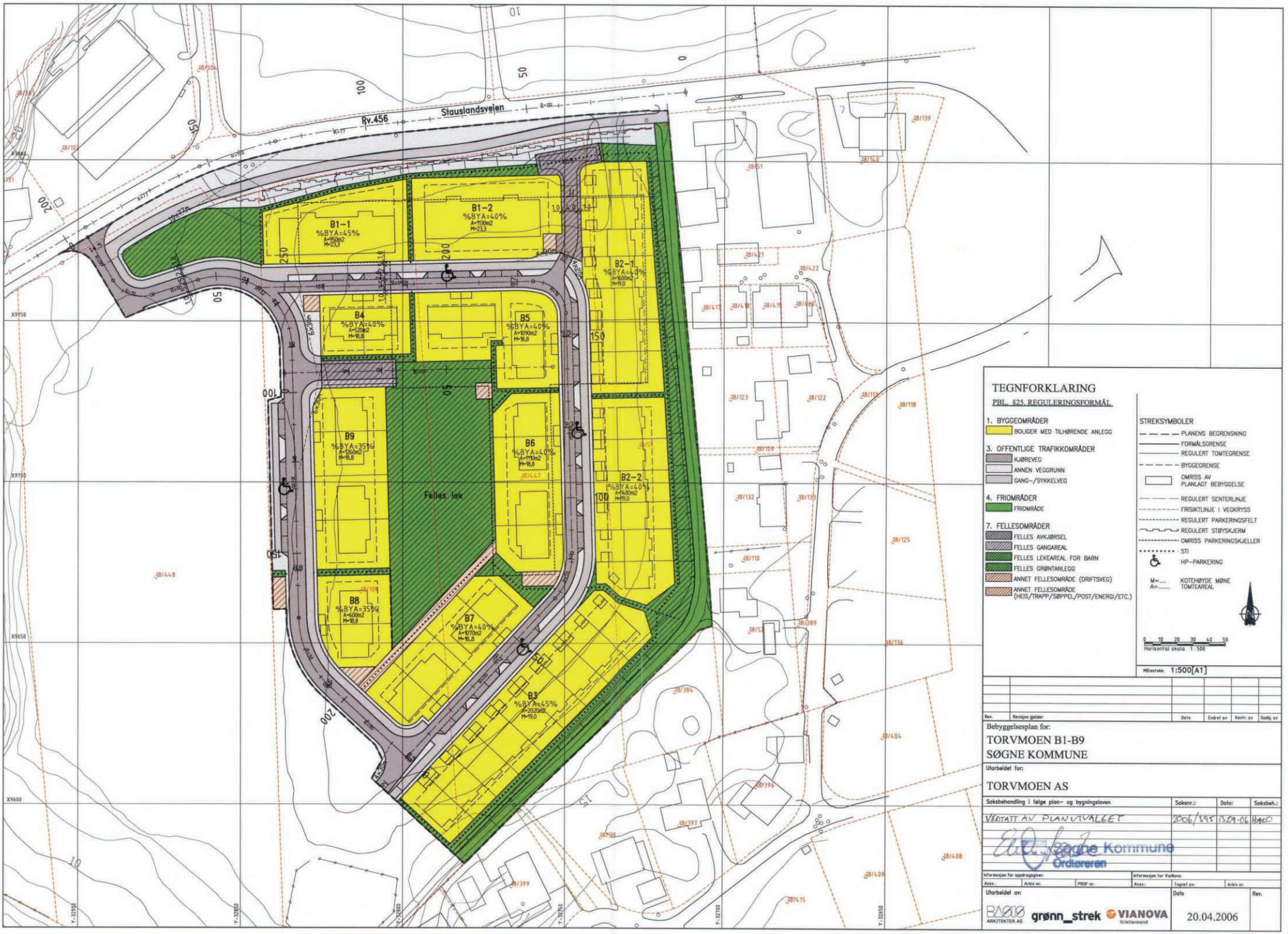
Støyskjerm langs Stauslandsveien skal etableres før første boenhet i boligbebyggelse B1-1 og B1-2 tas i bruk.

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:
Ansv.: Arkiv nr. PROF nr.

Informasjon for ViaNova:
Ansv.: Tegnet av: Arkiv nr.

Utarbeidet av:

RAGNE ARKITEKTER AS grønn_strek VIANOVA Kristiansand

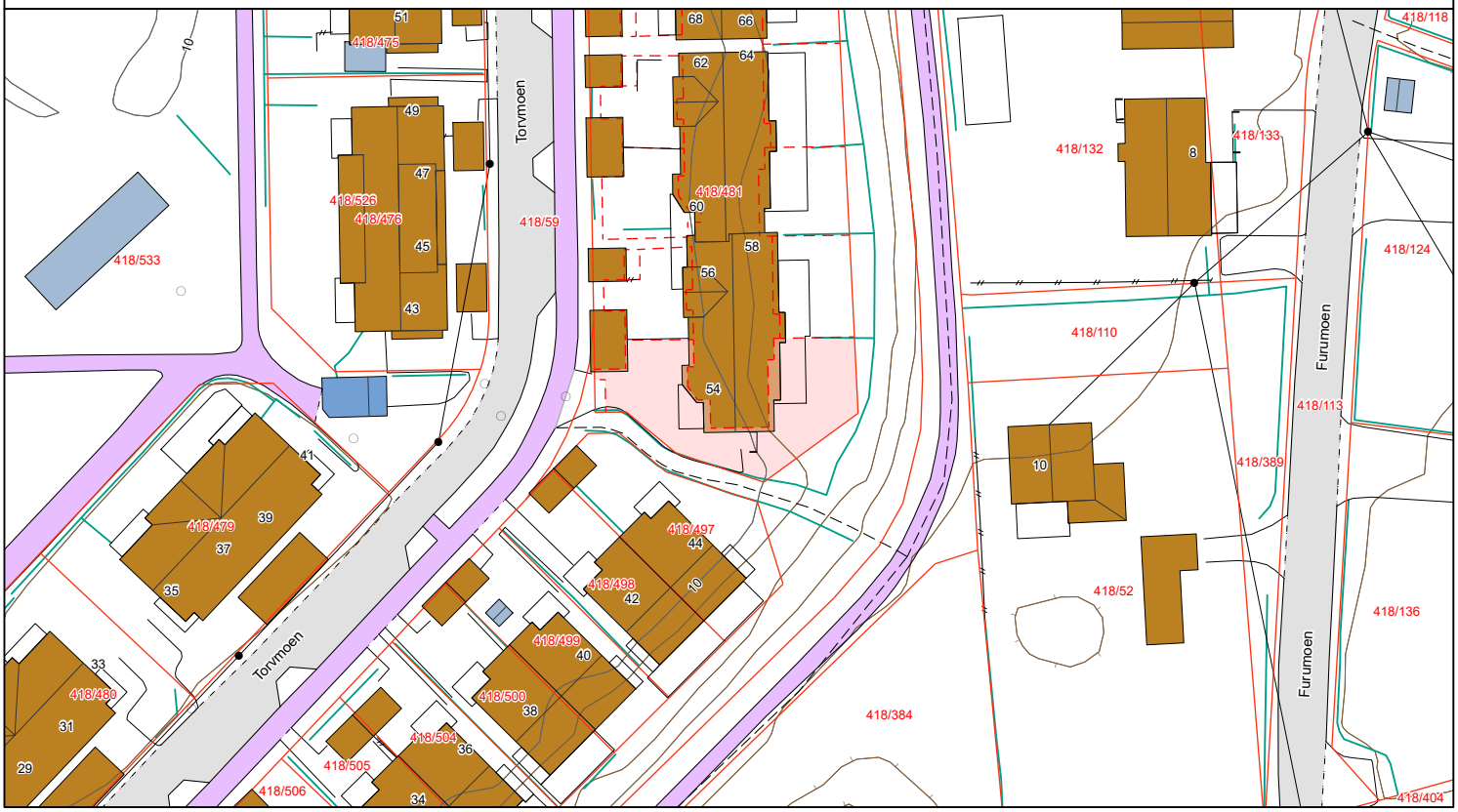
Dato: 20.04.2006

Rev.

# Oversiktskart

Adresse: **Torvmoen 54, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/418/481/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 190 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026



# Matrikkelkart

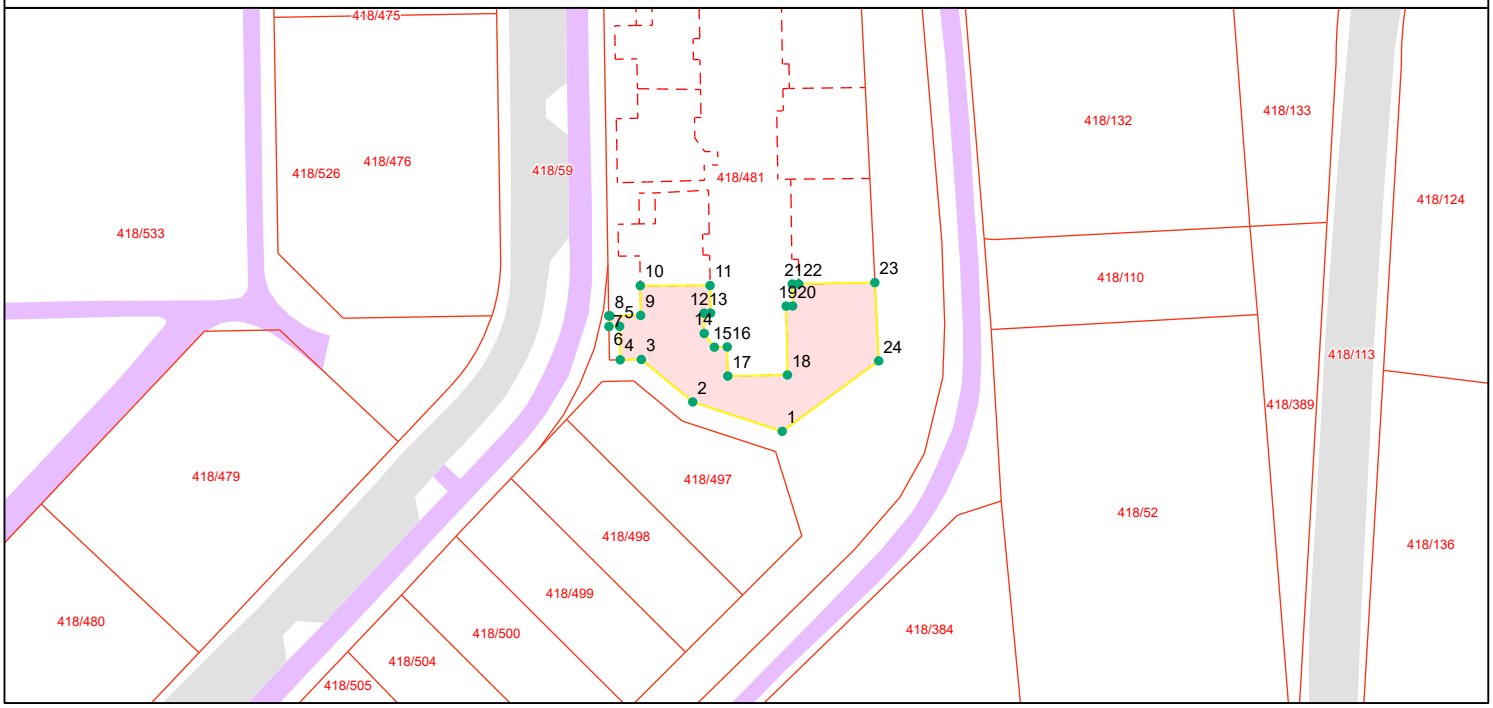
Adresse: **Torvmoen 54, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/418/481/0/6**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 190 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026

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: 190 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6438930.09 | 431033.3 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 13 | 8.81 | 0 |
| 2 | 6438932.84 | 431024.95 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 13 | 6.24 | 0 |
| 3 | 6438936.81 | 431020.15 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 13 | 1.97 | 0 |
| 4 | 6438936.78 | 431018.18 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 13 | 3.14 | 0 |
| 5 | 6438939.91 | 431018.13 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 25 | 1 | 0 |
| 6 | 6438939.89 | 431017.13 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 13 | 1 | 0 |
| 7 | 6438940.89 | 431017.11 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 13 | 0.12 | 0 |
| 8 | 6438940.89 | 431017.23 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 2.87 | 0 |
| 9 | 6438940.93 | 431020.09 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 2.79 | 0 |
| 10 | 6438943.71 | 431020.05 | Ikke spesifisert | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 25 | 6.53 | 0 |
| 11 | 6438943.73 | 431026.57 | Ikke spesifisert | Annen detalj | GPS Fasemåling RTK | 25 | 2.59 | 0 |
| 12 | 6438941.15 | 431026.61 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 0.61 | 0 |
| 13 | 6438941.14 | 431026 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 1.9 | 0 |
| 14 | 6438939.24 | 431026.02 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 1.6 | 0 |
| 15 | 6438937.96 | 431026.97 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 1.2 | 0 |
| 16 | 6438937.98 | 431028.17 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 2.73 | 0 |
| 17 | 6438935.26 | 431028.22 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 5.58 | 0 |
| 18 | 6438935.36 | 431033.79 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 6.45 | 0 |
| 19 | 6438941.8 | 431033.67 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 0.61 | 0 |
| 20 | 6438941.81 | 431034.28 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 2.05 | 0 |
| 21 | 6438943.86 | 431034.23 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 0.61 | 0 |
| 22 | 6438943.87 | 431034.84 | Ikke spesifisert | Hushjørne | GPS Fasemåling RTK | 25 | 7.13 | 0 |
| 23 | 6438944 | 431041.95 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 13 | 7.34 | 0 |
| 24 | 6438936.68 | 431042.31 | Ikke spesifisert | Ukjent | Direkte innlagt på skjerm | 13 | 11.19 | 0 |