PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TORVMOEN 66

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

NITO

Torvmoen 66 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 418, bnr. 481, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-1958 **Eiendomsverdi ref nr:** HV1160

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Wenche Aaheim.

NITO

MESTER

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
Uavhengig Takstingeniør
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet over tak.
Alle åpnevinduer er av type toppsving og noen er delt i en åpne og en fastdel. 3 stk takvinduer på loftet av type welux.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.
Leiligheten har malt hovedytterdør, balkongdør og en skyvedør med glass i hele rammen.
Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en platting nær bakkenivå mot have på baksiden av leiligheten.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse deler.
To mindre trapper i fra platting til inngangsparti og kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ingen større høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler igjennom hele stue og loftstue i forhold til NS 3600.
Leiligheten har malt tretrapp med tette opptrinn til loftet.
Innerdører av type formpresset slett hvit og en glassdør til entre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Veggene har fliser våtsone i dusjhjørne og kasse for vegghengt toalett. Ellers malte slette vegger og himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Bad:
Overflater i fra byggeåret.
Veggene har fliser våtsone i rundt badekar og kasse for vegghengt toalett. Ellers malte slette vegger og himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under badekar.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Det ble også foretatt fuktsøk i våtsoner i rundt badekar uten å få noen unormale utslag på fuktighetsindikator.

KJØKKEN Gå til side

Malt furugulv, malte slette vegger og himling.

Innredning med slette fronter type sort.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med et felles fordelerskap med gulvvarme i skyvedørsgarderobe entre.
Det er mest trolig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Sentralstøvsuger er blitt installeret. Selve enheten er plassert på kott loftet.
Er lagt opp vannbåren gulvvarme på våtrom og entre. Felles fordelerskap med rør i rør system i entre.
Sikringsskapet er plassert i entre 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

Noen avvik registrert 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

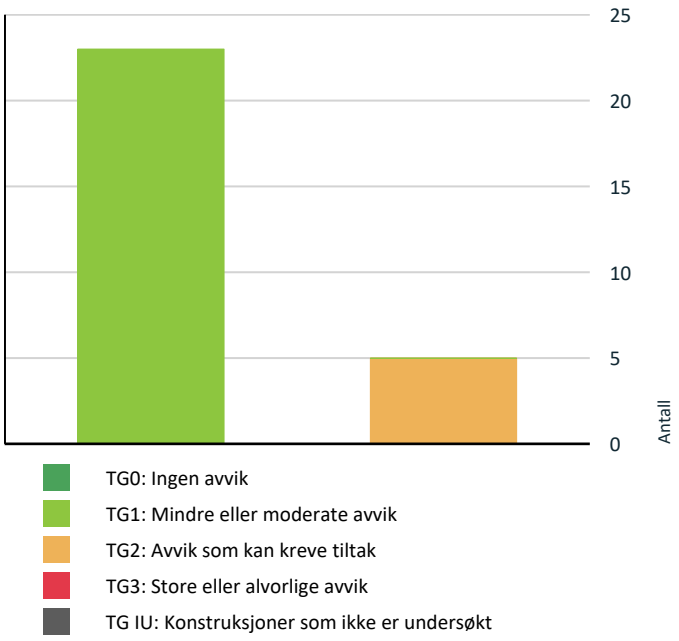
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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 1 Takkonstruksjon/Loft

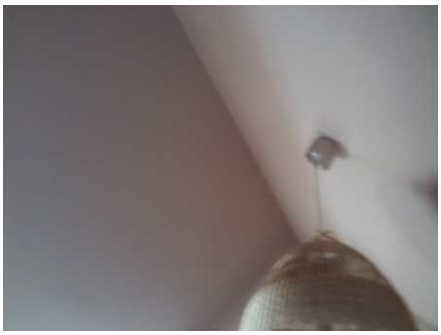
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet over tak.



Lukket takkonstruksjon.



Himling ene soverommet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Alle åpnevinduer er av type toppsving og noen er delt i en åpne og en fastdel. 3 stk takvinduer på loftet av type welux.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør, balkongdør og en skyvedør med glass i hele rammen.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og en platting nær bakkenivå mot have på baksiden av leiligheten.
Normalt vedlikehold må beregnes på disse deler.



Deler av veranda ut i fra stue

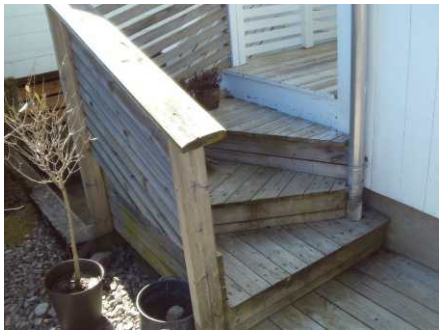


Deler av platting mot have.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

To mindre trapper i fra platting til inngangsparti og kjøkken.



Trapp i fra platting til inngangsparti



Mindre trapp i fra platting

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

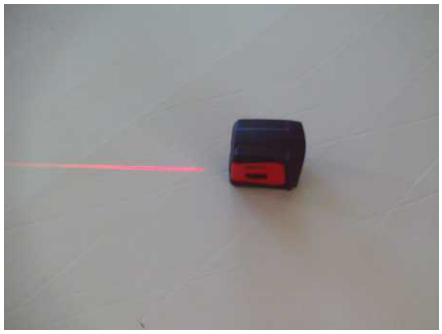
Gulv: Malte furugulv og flis.
Vegger/himling: Malte slette overflater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ingen større høydeforskjeller ble registrert ved hjelp av en lasermåler igjennom hele stue og loftstue i forhold til NS 3600.

Tilstandsrapport



Målelaser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp med tette opptrinn til loftet.



Deler av trapp til loftet

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av type formpresset slett hvit og en glassdør til entre.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser våtsone i dusjhjørne og kasse for vegghengt toalett. Ellers malte slette vegger og himling.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tett oppkant i rundt dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Bør lages en åpning i tett oppkant rundt dusjhjørne, slik at vann kan nå sluk i fra resterende del av rommet.



Tett oppkant i rundt dusjhjørne

ANDRE > BAD/VASKEROM

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.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking fra kjøkkendelen.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser våtsone i rundt badekar og kasse for vegghengt toalett. Ellers malte slette vegger og himling.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under badekar.

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 badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



Badekar.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Det ble også foretatt fuktsøk i våtsoner i rundt badekar uten å få noen unormale utslag på fuktighetsindikator.



Hulltaking fra soverom.

KJØKKEN

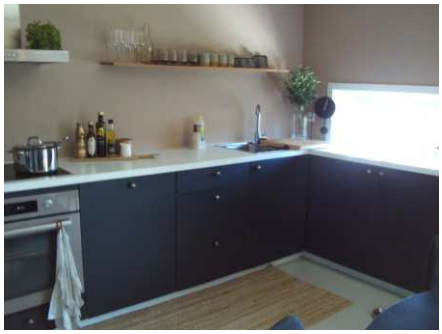
ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt furugulv, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter type sort.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med et felles fordelerskap med gulvvarme i skyvedørsgarderobe entre.



Røropplegg i kjøkkenbenken.



Felles fordelerskap med gulvvarme i entre.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er mest trolig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.



Selve enheten er plassert på kott loftet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er blitt installeret. Selve enheten er plassert på kott loftet.



Selve enheten.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Er lagt opp vannbåren gulvvarme på våtrom og entre. Felles fordelerskap med rør i rør system i entre.



Fordelerskapet er plassert i entre

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre 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 Ingen ting gjort i mitt eierskap.

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

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

Generell kommentar

En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

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

Tilstandsrapport

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

Noen avvik registrert i forhold til dagens krav med tanke på sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

2009

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

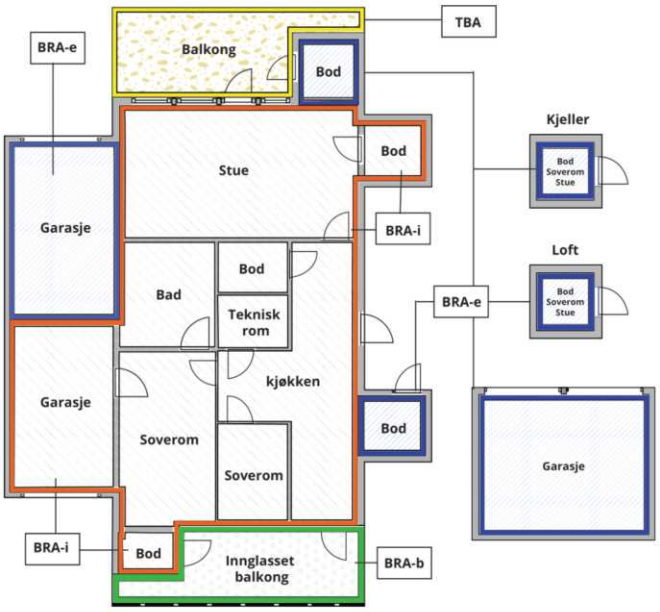
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Andre	58			58	31		58
Loft	34			34		10	44
SUM	**92**				**31**	**10**	**102**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Loft	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, kott		

Kommentar

Kott på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde, men er tatt i areal med lav himlingshøyde.

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.

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Utvendig 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
23.4.2026	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Wenche Aaheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	481		8	73.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvmoen 66

Hjemmelshaver
Aaheim Wenche

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	22.04.2026	Kun tegninger er blitt gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.02.2008		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.
131260194

Selger 1 navn
Wenche Aaheim

Gateadresse
Torvmoen 66

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp

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: 131260194

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja hos tidligere eier. Men ble behandlet

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: I parkeringskjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260194

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260194

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: 131260194

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Aaheim	452b155cb484124d7db55 1137b16f1b5aa46bf42	15.04.2026 15:55:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260194

- 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
131260194	14.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Torvmoen 66, 4640 SØGNE
Hjemmelshaver(e):	Wenche Aaheim
Eiendom:	gnr. 418, bnr. 481, snr. 8 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. 8 i Kristiansand
Adresse: Torvmoen 66, 4640 SØGNE
Onr. 131260194

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 1 990,-

Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, huseierforsikring, drift v/parkeringskjeller, grendehus, vaktmester, forretningsfører, renter/avdrag lån grendehus, renhold, vedlikehold av Torvmoen 88, samt ladepunkt for park.kjeller

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

Utestående krav: 1 990,- pr 14.04.2026

Forsikret i FrendeForsikring Polisenr 1091519 Forfall 15.04.2026 Betalt

Andel felles gjeld kr. 8 826,- pr 14.04.2026
Långiver / lånenr. Søgne og Greipstad Sparebank
Lånets totale saldo 856 131,- pr 14.04.2026
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:

Ingen planer om dette per nå.

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

Nye styreleder fra og med neste årsmøte. Vil komme felles skriv om dette senere.

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	4 000,- ink. mva
Innhenting av opplysninger	Kr	4 000,- 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: 14.04.26 Kristiansand

ARNOLD ØEE - ANDRE HAVKÅS

Forretningsførers stempel/underskrift

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

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.»

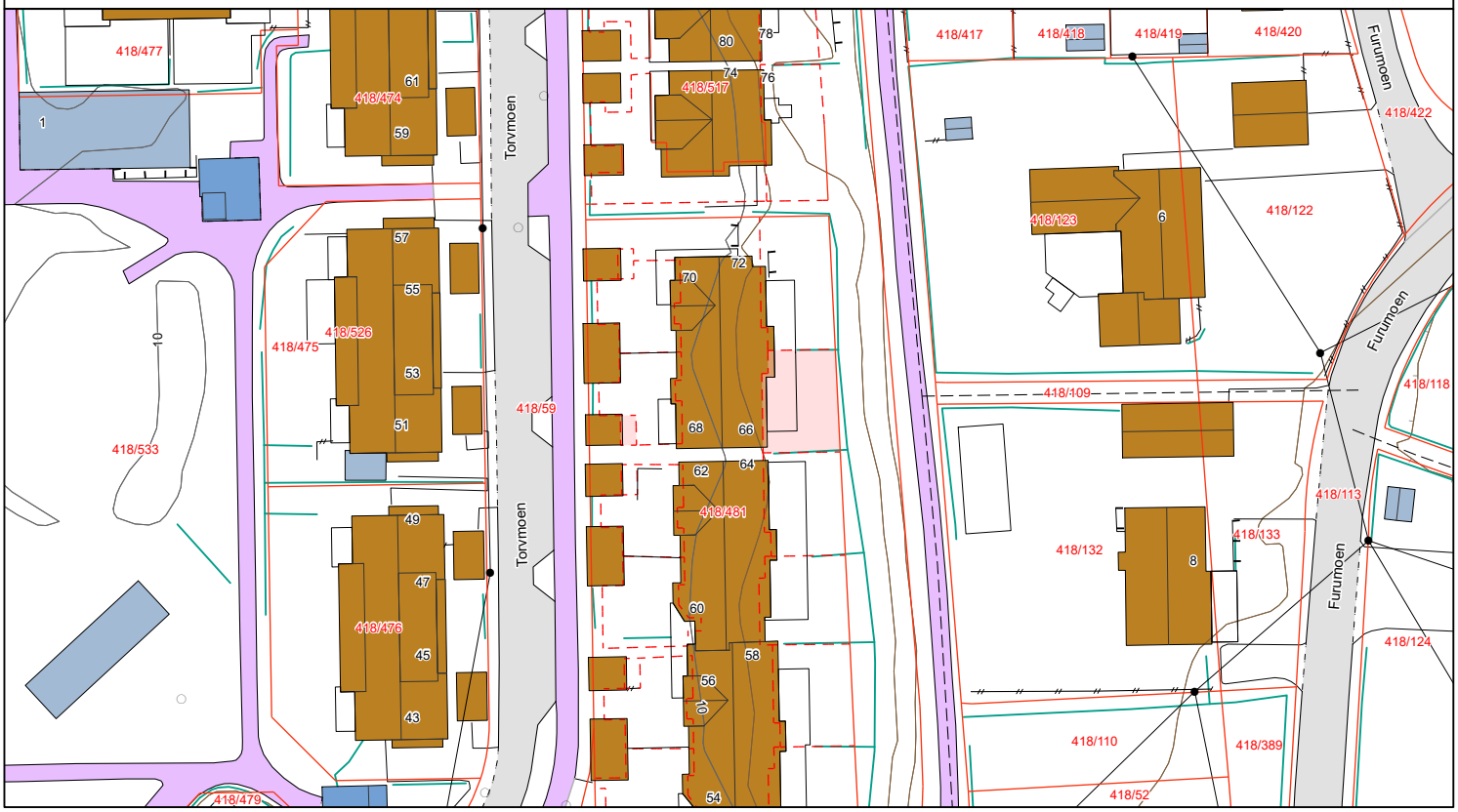
Med hilsen

Trond Sandvik Simonsen
Torvmoen 88-213
22.4.2025

Oversiktskart

Adresse: **Torvmoen 66, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/418/481/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 74 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.04.2026



Matrikkelkart

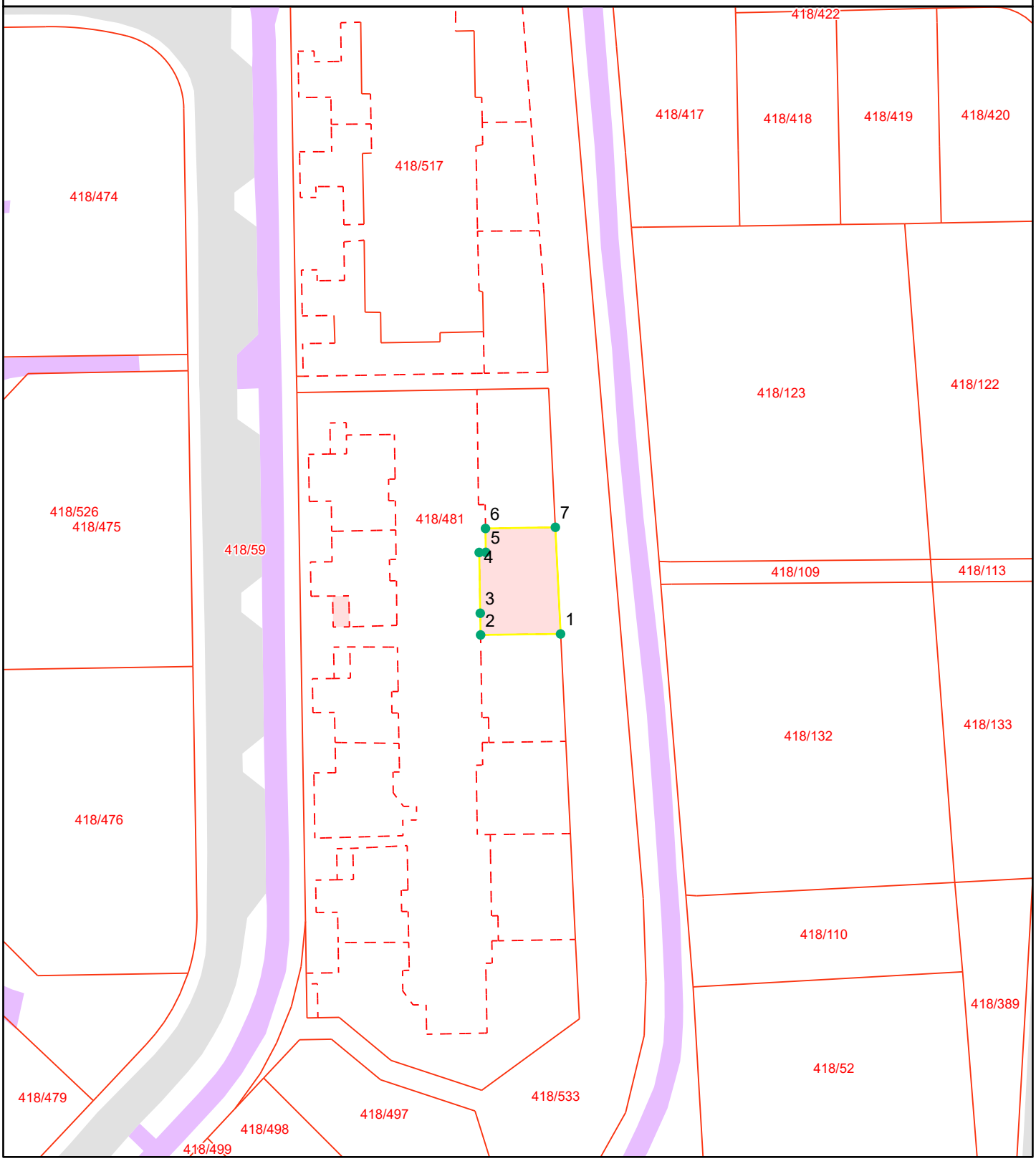
Adresse: **Torvmoen 66, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/418/481/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 70 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438972.14	431040.58	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	7.4	0
2	6438972.05	431033.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	25	2	0
3	6438974.05	431033.17	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	25	5.61	0
4	6438979.65	431033.07	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	25	0.61	0
5	6438979.66	431033.68	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	25	2.2	0
6	6438981.86	431033.65	Ikke spesifisert	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	25	6.46	0
7	6438981.97	431040.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	9.86	0

Matrikkelkart

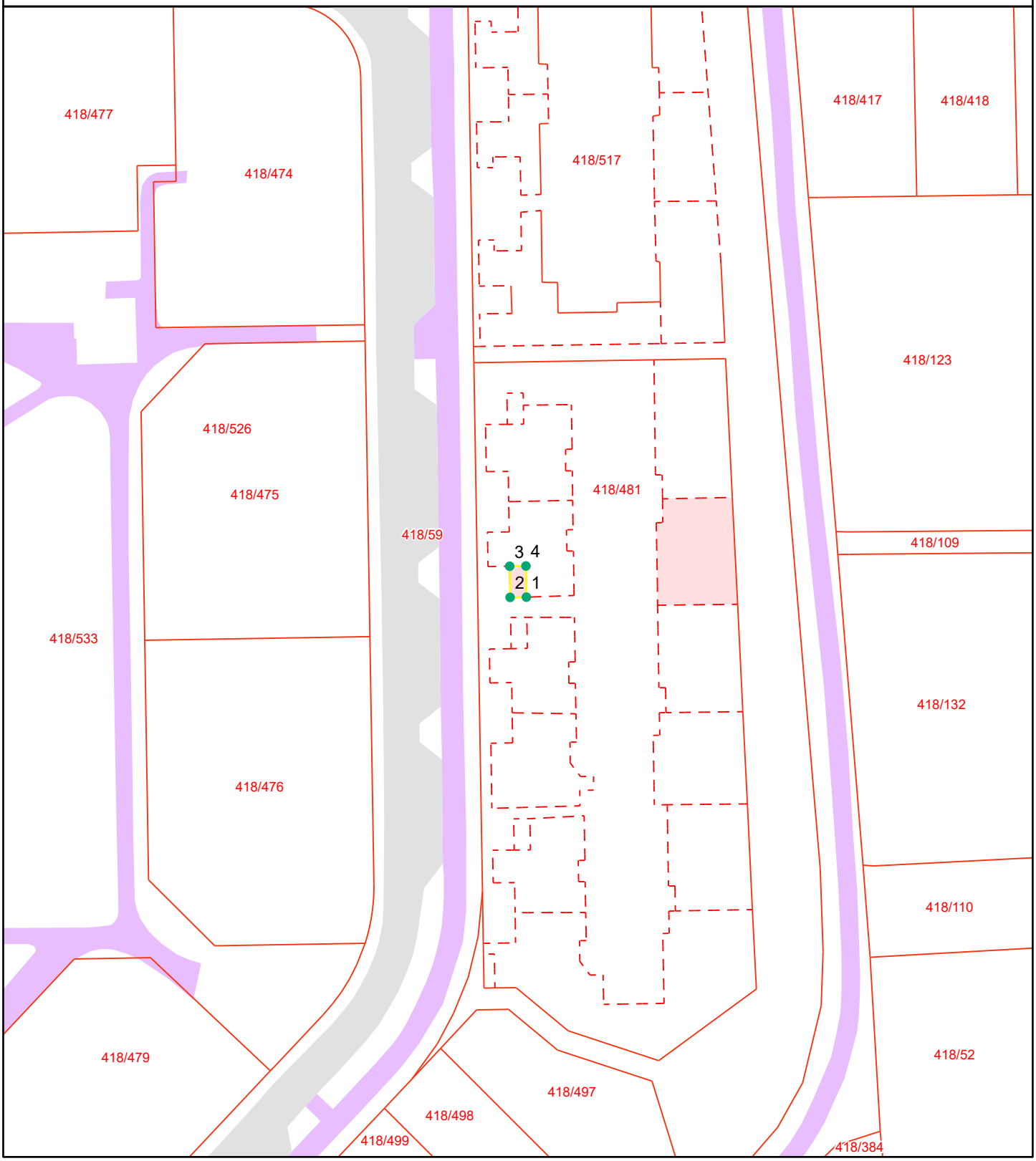
Adresse: **Torvmoen 66, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/418/481/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 4 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.04.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438972.79	431021.09	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	25	1.5	0
2	6438972.77	431019.59	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	25	2.88	0
3	6438975.64	431019.55	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	25	1.5	0
4	6438975.66	431021.05	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	25	2.88	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Torvmoen 66

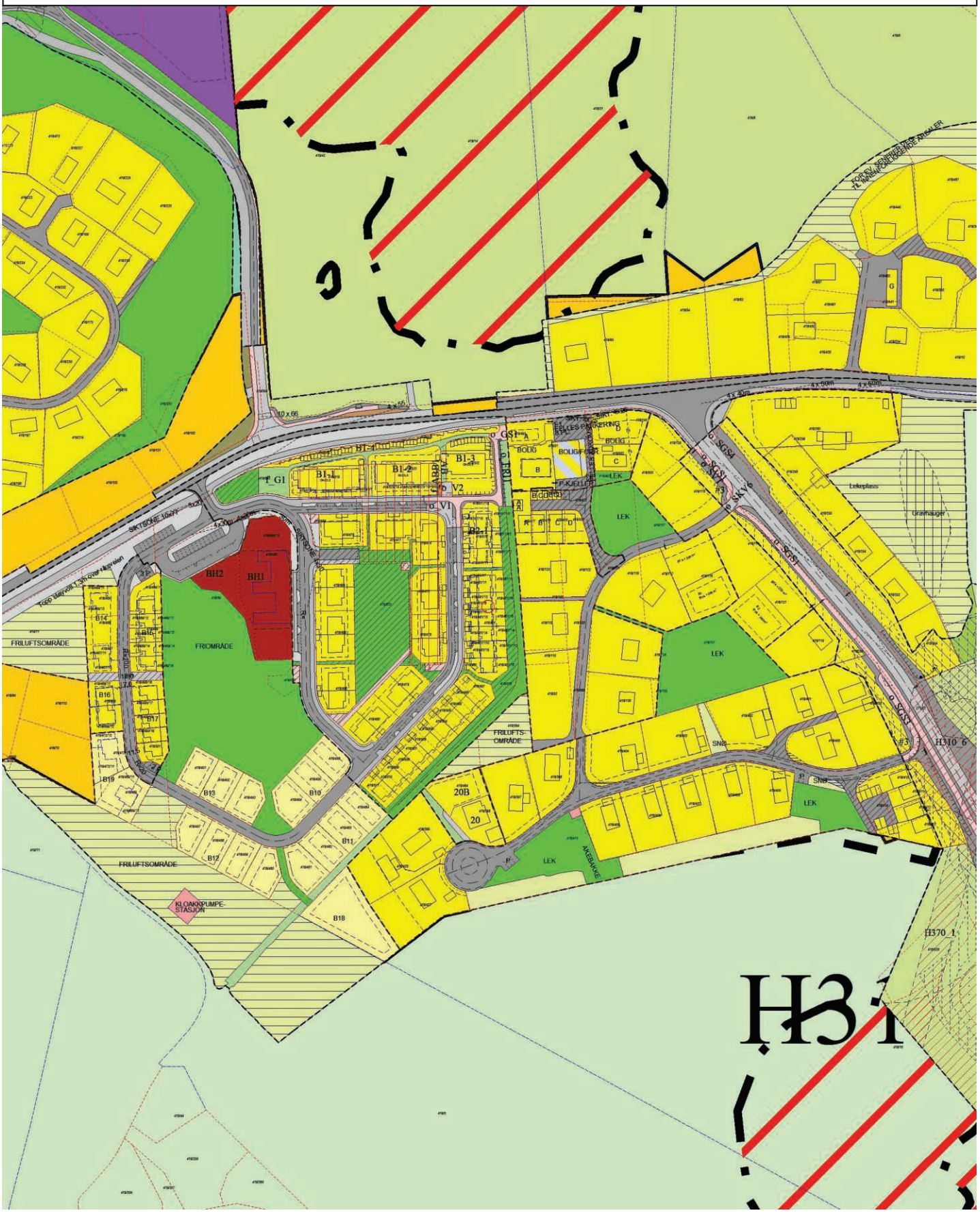
Dato: 14.04.2026

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

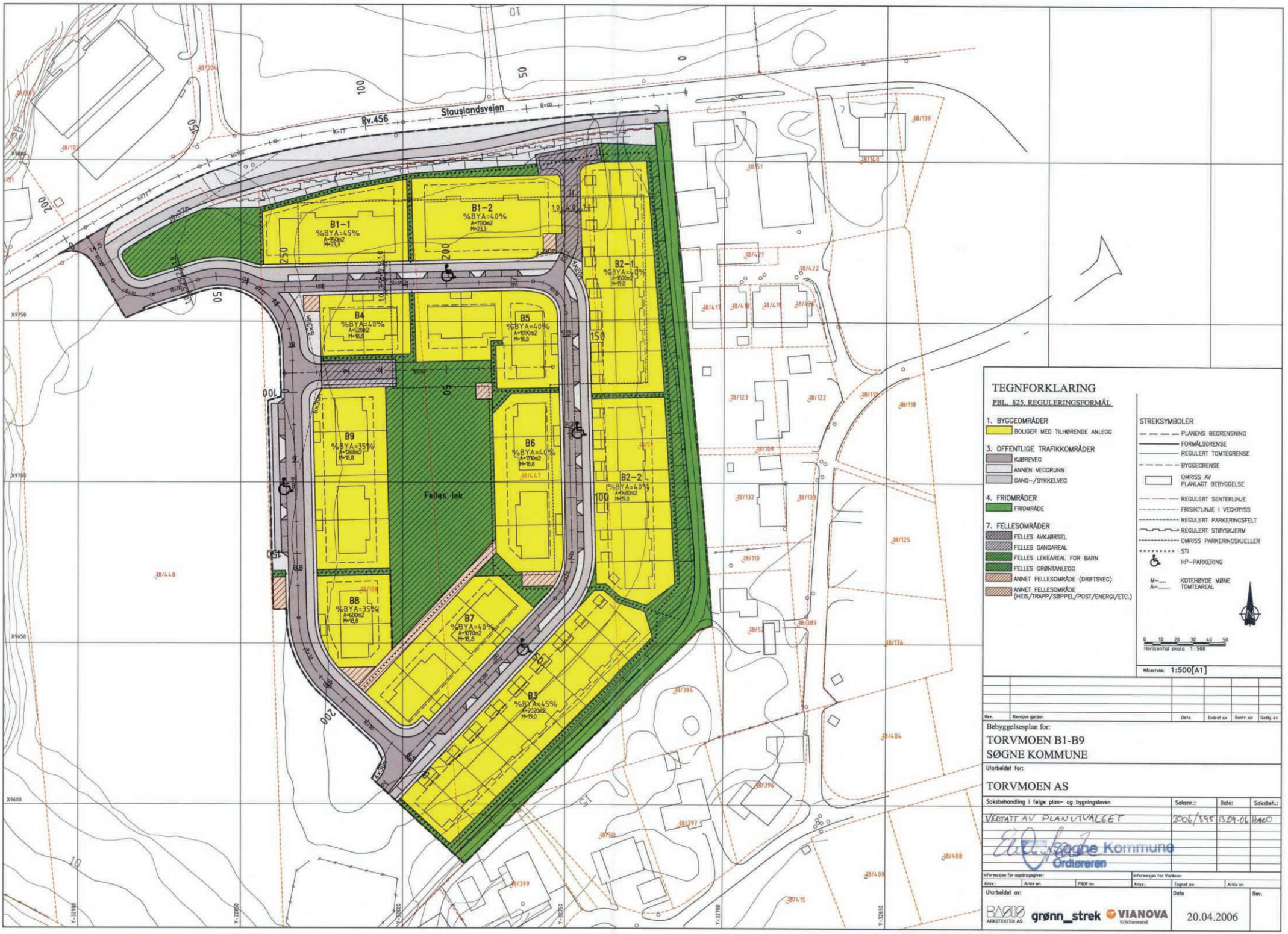
Støyskjerm langs Stauslandsveien skal etableres før første boenhet i boligbebyggelse B1-1 og B1-2 tas i bruk.

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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