PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TORVMOEN 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Torvmoen 40 , 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 418, bnr. 499

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2300 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XS7594

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bodbygg er ikke kontrollert. Kun enkelte bilder med undertekst bakerst i rapporten er vedlagt.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket har betongtakstein og diffusjonsåpent undertak. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted (fra balkong). Kun kontrollert fra balkong og bakkeplan.
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå Vanlig vedlikehold og jevnlig oppsyn må utføres.
Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll av underliggende konstruksjonsdeler.

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag gjennom tilgjengelige observasjoner, dokumentasjon eller andre undersøkelser til å fastsette tilstandsgrad for de skjulte konstruksjonsdelene.

Tilstandsgrad er derfor ikke fastsatt for denne delen av konstruksjonen (TGIU).

Det presiseres at TGIU ikke angir konstruksjonens faktiske tilstand, men at undersøkelsesgrunnlaget er utilstrekkelig til å fastsette tilstandsgrad.
Støpt/murt vegg på del som er tilbakefylt. Påforet på innside med trevegg. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Trevinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Veranda av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må påregnes.
Utvendig støpt trapp

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.
Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav. Normal slitasje og mindre sår på overflater kan forventes.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Baderom fra byggetid.
Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet.
Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme betydelig fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet.
Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet. Synlig membran registrert i sluk, men kun begrenset synlighet og tilgang til sluk.
Det er ukjent om det er benytte eller finnes membranløsninger på vegger.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Drypp fra kobling mellom dusjslange og veggboks inne i dusj i følge eier. Dette må sjekkes og eventuelt utbedres nærmere.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Måleresultat: 12. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggetid.
Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet.
Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Forhøyet dørterskel, men løsning om eventuell oppbrett/tetting av membran har skjult løsning og er ikke videre kontrollert med inngrep/demontering.
Utslagvask med kran. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg samt hulltaking. Ingen unormale forhold registrert.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Baderom fra byggetid.
Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).
Fliser på gulvet.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og

Beskrivelse av eiendommen

erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

KJøkkeninredning delvis fornyet/ombygd og skiftet i 2024. Del med høyskap mot vegg er ny i helhet i 2024. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Platetopp med integrerte avtrekk (kullfilter/omluft) Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes Løsning vurderes som tilstrekkelig grunnet balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Stoppekran plassert bak luke i vegg på vaskerom. Funksjon ok.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Ventilasjon med motor plassert på vaskerom. Anlegget er fra byggetid, men i 2024 ble det skiftet avtrekksvifte og styrekort. Arbeider er utført av firma og dokumentert med faktura fremvist. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Varmepumpe montert i 2024. Faktura fra utførende firma er fremvist.
Varmtvann fra felles anlegg.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på vaskerom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold og alder.
El-anlegg fra byggetid. Diverse arbeider/oppgraderinger utført i nyere tid. Eier er elektriker og har selv utført og dokumentert arbeidet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på sandmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Alder tilsier at det bør være montert grunnmursplast. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg. Overbygd areal på terreng inntil boligen hindrer for vurdering av terrengforhold. Det er ellers ikke påvist tegn til fukt eller problemer med drenering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

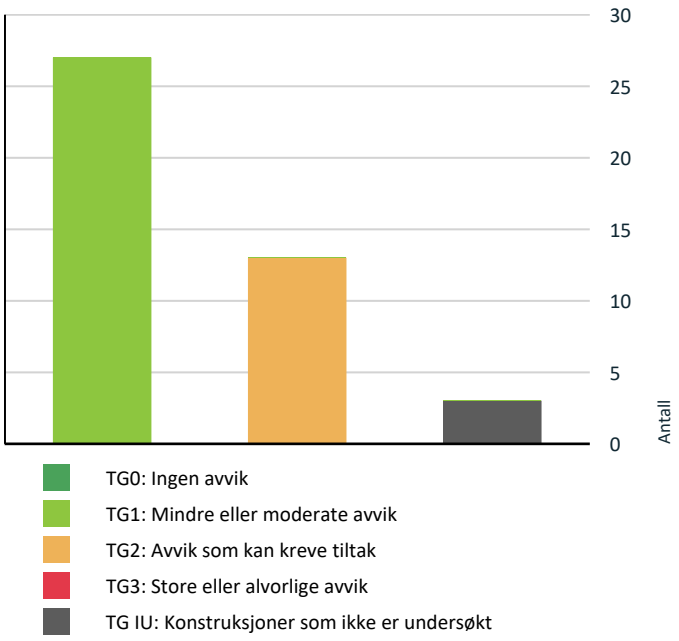
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/fasader	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
Avvik: Loftetasje har ikke tilstrekkelig rømningsforhold til bruk for varig opphold. Takvinduer anses ikke som preakseptert løsning for å ivareta rømning fra rom til varig opphold.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi. Ca byggeår

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har betongtakstein og diffusjonsåpent undertak. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted (fra balkong). Kun kontrollert fra balkong og bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år. Dette git grunnlag for TG 2 grunnet krav i standard.

Konsekvens/tiltak
• Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.





TG 1 Nedløp, beslag over tak

Beskrivelse
Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå Vanlig vedlikehold og jevnlig oppsyn må utføres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll av underliggende konstruksjonsdeler.

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag gjennom tilgjengelige observasjoner, dokumentasjon eller andre undersøkelser til å fastsette tilstandsgrad for de skjulte konstruksjonsdelene.

Tilstandsgrad er derfor ikke fastsatt for denne delen av konstruksjonen (TGIU).

Det presiseres at TGIU ikke angir konstruksjonens faktiske tilstand, men at undersøkelsesgrunnlaget er utilstrekkelig til å fastsette tilstandsgrad.



Luftespalter registrert i gesimser

TG 2 Yttervegger/fasader

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er skiftet dårlige enkeltbord i 2023 av utbygger som garanti/reklamasjon. Forhold kan skyldes manglende vedlikehold, men også noe svak kvalitet på kledning med tanke på alder (2012)

Konsekvens/tiltak
• Vanlig vedlikehold må påregnes jevnlig. Utskifting av dårlige enkeltbord vil også kunne forekomme med tanke på tegn til noe svak kvalitet på type kledning/materiale.



Det er skiftet enkeltbord på fasader. Dette ble utført i 2023 av utbygger som reklamasjon/garanti i følge eier.







Kledning er stedvis noe nærme terreng som gir økt påkjenning

TG 1 Vinduer og takvinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av trekonstruksjon. Vanlig vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav til å endre rekkverk til dagens krav/utforming

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



Støpt trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav. Normal slitasje og mindre sår på overflater kan forventes.



⚠ Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon kan medføre uvisshet knyttet til våtrommets oppbygging og forventede funksjon. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan medføre risiko for fukt- og følgeskader.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning og anses ikke som fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av kabinett må opprettholdes ved dagens løsning/utforming på badet. Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.
Materialer som ikke tåler gjentatt fuktbelastning kan over tid få svelling, deformasjoner, misfarging og nedbrytning. Ved utilstrekkelig beskyttelse mot vann kan fukt også trenge videre inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Det anbefales at utsatte veggflater utføres med materialer og overflater som er dokumentert egnet for bruk i våtrom og for den aktuelle våtsonen. Omfang og nødvendig utbedring bør vurderes nærmere.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Baderom fungerer med dagens utforming ved bruk av kabinett. Ved vannsøl på gulvet vil det kunne dannes vannansamlinger som ikke ledes direkte til sluk. Det anbefales nærmere kontroll av membran/tetting ved dørterskel. Dette for å hindre at lekkasjevann kan renne ut ved dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet. Synlig membran registrert i sluk, men kun begrenset synlighet og tilgang til sluk.
Det er ukjent om det er benytte eller finnes membranløsninger på vegger.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Ingen unormale utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Drypp fra kobling mellom dusjslange og veggboks inne i dusj i følge eier. Dette må sjekkes og eventuelt utbedres nærmere.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måleresultat: 12. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold





UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggetid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Forhøyet dørterskel, men løsning om eventuell oppbrett/tetting av membran har skjult løsning og er ikke videre kontrollert med inngrep/demontering.

Vurdering av avvik:

• Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll av membran/tetting ved dørterskel. Dette for å hindre at lekkasjevann kan renne ut ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagvask med kran. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg samt hulltaking. Ingen unormale forhold registrert.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra byggetid.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav om obligatorisk uavhengig kontroll ble innført. Manglende dokumentasjon på slik kontroll anses derfor som forventet.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon kan medføre uvisshet knyttet til våtrommets oppbygging og forventede funksjon. Eventuelle feil eller mangler i skjulte konstruksjoner kan medføre risiko for fukt- og følgeskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon (dusjkabinett).



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir. Bruk av kabinett må opprettholdes med dagens fallforhold. Endring/utbedring vil være naturlig å se i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet som helhet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

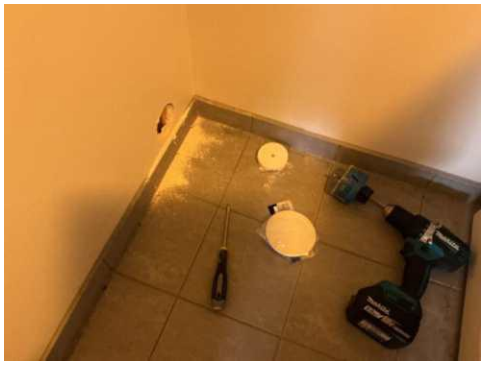
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJøkkeninredning delvis fornyet/ombygd og skiftet i 2024. Del med høyskap mot vegg er ny i helhet i 2024. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrerte avtrekk (kullfilter/omluft) Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes Løsning vurderes som tilstrekkelig grunnet balansert ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Stoppekran plassert bak luke i vegg på vaskerom. Funksjon ok.

Tilstandsrapport



Fordelerskap



Stoppekran plassert i luke på vaskerom

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med motor plassert på vaskerom. Anlegget er fra byggetid, men i 2024 ble det skiftet avtrekksvifte og styrekort. Arbeider er utført av firma og dokumentert med faktura fremvist.
Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Varmepumpe montert i 2024. Faktura fra utførende firma er fremvist.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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





⚠ 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg fra byggetid. Diverse arbeider/oppgraderinger utført i nyere tid. Eier er elektriker og har selv utført og dokumentert arbeidet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggetid. Alder tilsier at det bør være montert grunnmursplast. På utside er drenering i hovedsak overbygd/skjult.



Synlig grunnmursplast registert ved trappen

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg. Overbygd areal på terreng inntil boligen hindrer for vurdering av terrengforhold. Det er ellers ikke påvist tegn til fukt eller problemer med drenering.



Overbygd areal på tilbakefylt del av boligen. Dette hindrer fro visuell kontroll av fall, type masse ol.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik: Loftetasje har ikke tilstrekkelig rømningsforhold til bruk for varig opphold. Takvinduer anses ikke som preakseptert løsning for å ivareta rømning fra rom til varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav til å endre rekkverk til dagens krav/utforming
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

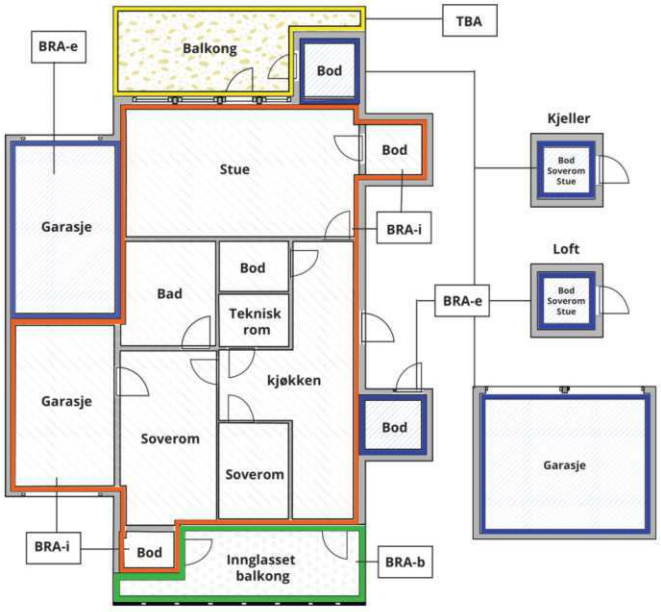
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	22			22	
1 Etasje	47			47	32
Underetasje	43			43	
SUM	**112**				**32**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Bad, hems, soverom		
1 Etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

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

Kommentar: Div. el-arbeid
Montert varmepumpe
Skiftet gulv i 2 etg og utvidet kjøkken. Ny kjøkkeninnredning
Bygd ny terrasse ut fra stue/kjøkken
Utvidet bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Cecilie Porsblad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	499		0	170.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvmoen 40

Hjemmelshaver
Porsblad Cecilie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Div. dokumentasjon fremlagt av kunde	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder



Utvendig bodbygg. Opprinnelig del fra byggetid som selve bolig og tilbygd del som er under arbeid og ferdigstillelse. Bodbyggene har ikke målbart areal grunnet høyde under minstekrav



Manglende beslag på boden. Eier opplyste at dette er bestilt utført av firma/fagkyndig



Manglende beslag på boden. Eier opplyste at dette er bestilt utført av firma/fagkyndig



Uisolert enkle konstruksjon med terrassebord på bakkeplan



Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaringen



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260281
Addresse	Torvmoen 40		
Postnr.	4640	Sted	SØGNE
Selgers navn	Cecilie Porsblad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

30651863

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet armatur på vasken på badet i 1.etg i 2023 ved overtakelse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Forrige huseier som har kvittering på dette.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet downlight til LED belysning, smarthusstyring på taklys i stue, soverom og utebelysning på veranda. Lagt opp ny kurs til Micro, flyttet komfyr og platetopp kurs, montert ny komfyrvakt. Ekstra stikk på soveromene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligger i boligmappa.noArbeidet er gjort selv da jeg er faglært og jobber som elektriker/ el-kontrollør.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget på et tilbygg på utebod i 2025/26

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Cecilie Porsblad*

Initialer selger:
C P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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/

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

Årsregnskap for

TORVMOEN VELFORENING

995856492

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 264 743	2 241 825
Annen driftsinntekt	1	113 288	124 056
Sum driftsinntekter		**2 378 031**	**2 365 881**
Driftskostnader			
Varekostnad		-810 240	-668 790
Lønnskostnad	2, 3	-524 140	-518 573
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-33 800	-33 800
Annen driftskostnad	5	-1 127 700	-1 254 756
Sum driftskostnader		**-2 495 880**	**-2 475 919**
Driftsresultat		**-117 849**	**-110 039**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		691	1 616
Sum finansinntekter		**691**	**1 616**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-70 457	-72 862
Sum finanskostnader		**-70 457**	**-72 862**
Netto finans		**-69 766**	**-71 246**
Årsresultat		**-187 615**	**-181 285**
Overføringer			
Annen egenkapital		-187 615	-181 285
Sum overføringer		**-187 615**	**-181 285**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	763 292	763 292
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	68 045	101 845
Sum varige driftsmidler		**831 337**	**865 137**
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	47 225
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**47 225**
Sum anleggsmidler		**831 337**	**912 362**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		67 096	111 062
Andre kortsiktige fordringer		540 487	478 578
Sum fordringer		**607 583**	**589 640**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		360 294	422 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**360 294**	**422 006**
Sum omløpsmidler		**967 877**	**1 011 645**
SUM EIENDELER		**1 799 214**	**1 924 007**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	416 403	604 017
Sum opptjent egenkapital		**416 403**	**604 017**
Sum egenkapital		**416 403**	**604 017**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		866 255	893 804
Sum annen langsiktig gjeld		**866 255**	**893 804**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		434 221	311 849
Skyldige offentlige avgifter		26 437	23 026
Annen kortsiktig gjeld		55 898	91 311
Sum kortsiktig gjeld		**516 556**	**426 186**
Sum gjeld		**1 382 811**	**1 319 990**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 799 214**	**1 924 007**

Arnold Markussen
styrets leder

Thor Erik Dahle Karlsen
styremedlem

Marianne Kjelleberg
styremedlem

Synøve Johnsen
styremedlem

Jonny Olsen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Inntekter spesifisert

	2025	2024
Fellesutgifter (Boligforsikring ikke inkludert)	113 724	139 968
Fellesutgifter (Boligforsikring inkludert)	1 317 811	1 290 266
Tv og Internett	695 012	686 638
Brøyting, Strøing og gartnerarbeid for kommunen	10 300	9 800
Annen driftsrelatert inntekt (renhold, strøm, elbil mm)	180 284	177 994
Mva-kompensasjon	0	18 152
Innbetaling renter/avdrag lån	60 900	43 063
	2 378 031	2 365 881

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:	0,6

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	445 767	452 546
Arbeidsgiveravgift	63 730	63 809
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	14 643	2 218
Sum	**524 140**	**518 573**

Mer om årsverk og lønn
Pensjonsforpliktelser
Torvmoen Velforening er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	968 275
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**968 275**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-136 937
Balanseført verdi per 31.12.	**831 338**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	33 800

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler
Torvmoen Velforening har i 2021 motatt kr 800 000 i øremerket tilskudd til bygging av Grendehuset fra Torvmoen AS. Dette er i 2021 i helhet ført som reduksjon av investeringen (nettoføring).

Note 5 - Felleskostnader spesifisert

	2025	2024
Tv og internett	747 870	668 790
Leie av infrastruktur for elbil-lading	62 370	
Lønn	345 767	347 776
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	63 730	63 809
Blomster utearealer		2 608
Lysrør/driftskostnader	9 990	41 461
Verktøy/Utstyr	4 519	99
Renhold	19 375	35 750
Strøm garasje	105 935	113 970
Serviceavtale garasje/vedl.hold	211 195	242 441
Driftsutgifter bygg	125 978	113 128
Driftsutgifter heis	47 019	109 207
Avskrivninger	33 800	33 800
Møter/kurs	6 318	6 499
Reisekostnad	9 284	68 607
Kontorkostnader	32 260	20 765
Eiendoms og festeavgift	3 738	3 850
Forsikringer	305 071	325 562
Egenandel forsikring	10 000	17 087
Forretningsfører	231 106	140 063
Annen tjeneste	18 350	11 141
Rentekostnader lån	70 280	72 845
Kontingenter	1 689	1 689
	2 565 644	2 540 947

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	604 017	604 017
Årsresultat	-187 615	-187 615
Egenkapital 31.12.2025	**416 403**	**416 403**

Oversiktskart

Adresse: **Torvmoen 40, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/418/499/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 171 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2026



Matrikkelkart

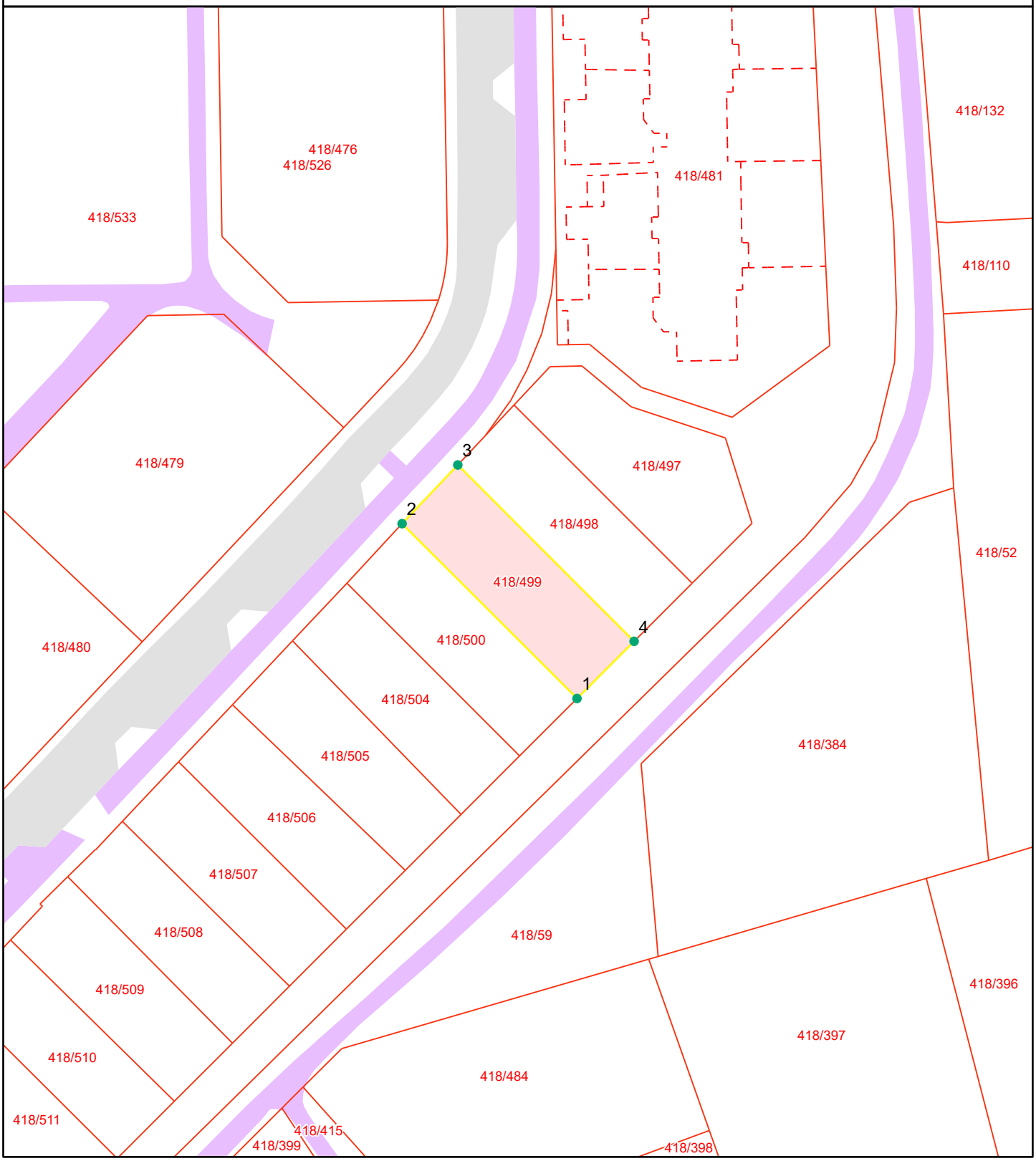
Adresse: **Torvmoen 40, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/418/499/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 171 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438904.17	431018.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	22.85	0
2	6438920.28	431002.85	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	Totalstasjon	10	7.48	0
3	6438925.69	431007.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	23.04	0
4	6438909.44	431024.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.47	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Torvmoen 40

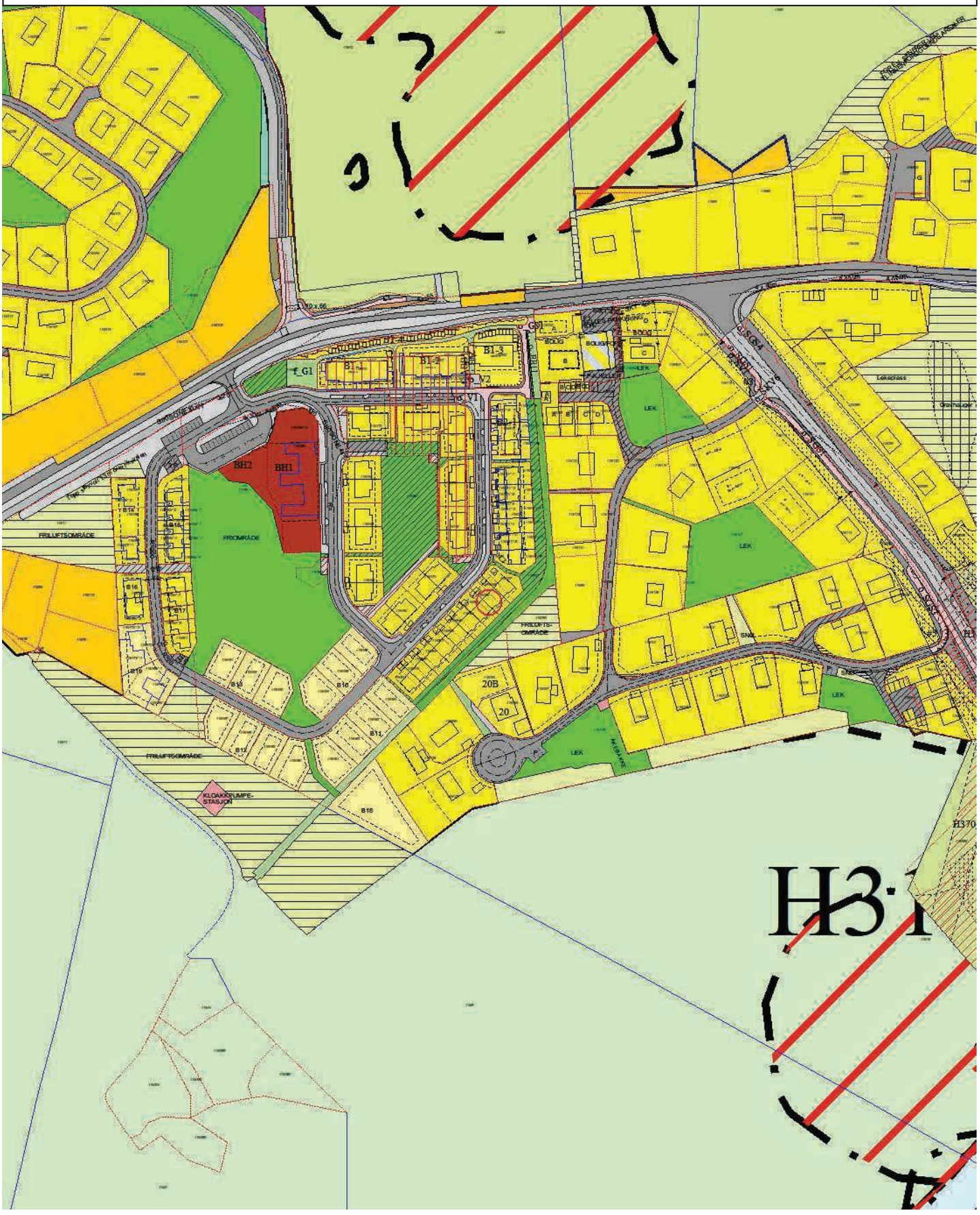
Dato: 25.06.2026

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

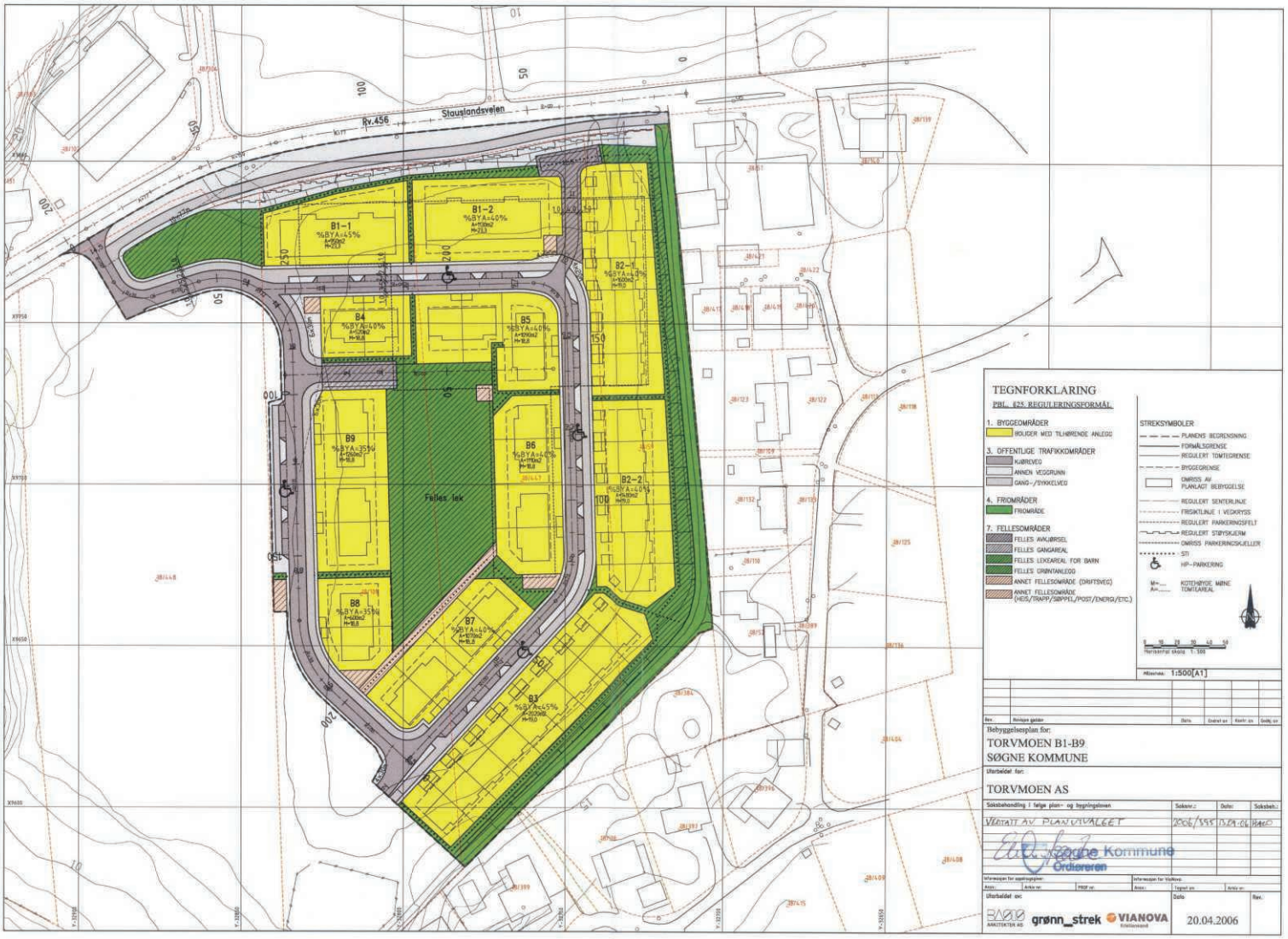
Støyskjerm langs Stauslandsveien skal etableres før første boenhet i boligbebyggelse B1-1 og B1-2 tas i bruk.

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 (VEIS/TRAFO/SBRYPEL/POST/ENERGI/ETC.)

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEIKRYSS
- REGULERT PARKERINGSFELT
- REGULERT STØYSKJERM
- OMRISS PARKERINGSKJELLER
- STI
- HP-PARKERING
- KOTEHØYDE MØNE / TOMTEAREAL

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	2006/355	13.09.06	HMC

Søgne Kommune
Ordførern

Informasjon for oppdragsgiver: Avd.: Ansv. nr. PROF nr.

Informasjon for Vianova: Ansv.: Tegnet av: Ansv. nr.

Utarbeidet av:

RAGN AARSTEIN AS · grønn_strek · VIANOVA Kristiansand

Dato: 20.04.2006

Rev.:

Torvmoen 40

Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	13 min 1.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stausland Linje 40E, 42	4 min 0.3 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10.4 km
Kristiansand Kjevik	33 min

BARNEHAGER

Torvmoen barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0... 19 barn	8 min 0.7 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 80 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	21 min
Coop Mega Søgne	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	10 min
Vitusapotek Søgne	21 min
Søgne Vinmonopol	6 min

SPORT

Nygårdsheia Myggis	10 min
Giskedalen balløkke	13 min
Family Sports Club Søgne	4 min
Fresh Fitness Søgne	5 min

«Veldig tilrettelagt med grøntanlegg, lekeplass og benker. Forholdsvis stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 89/100

—

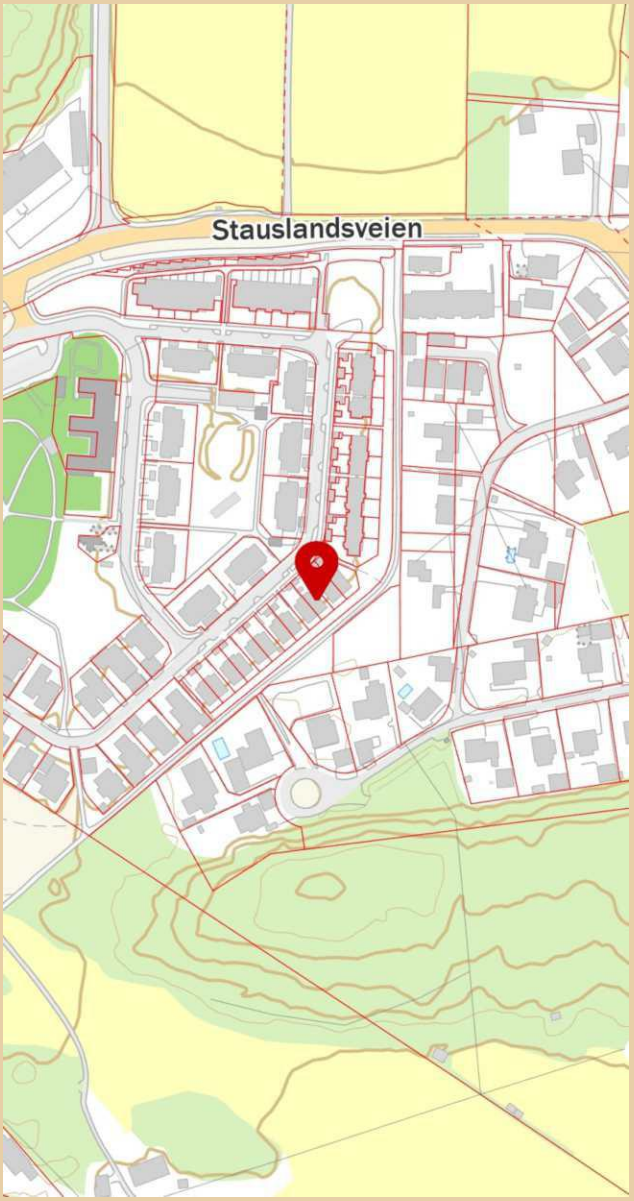
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.