PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# TORVMOSLØYFA 8

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Eiendomskart

Reguleringskart og bestemmelser

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131250152 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Stine Borøy |

| Gateadresse |
| --- |
| Torvmosløyfa 8 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SØGNE | 4640 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250152

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert El-bil lader

Arbeid utført av: oneco

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Glitre Nett AS - februar 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250152

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250152

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250152

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Stine Borøy | 2a889eae1bf4a2ba0f55e7c5ebc927ccd72da382 | 19.03.2025 14:54:45 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 131250152

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# Tilstandsrapport

Torvmosløyfa 8, 4640 SØGNE
KRISTIANSAND kommune
gnr. 418, bnr. 487, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²**



**Befaringsdato:** 26.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1236 **Referansenummer:** UX7365

**Autorisert foretak:** Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

**Rapportansvarlig**

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig (vertikaldelt) over to etasjer fra 2009.
Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

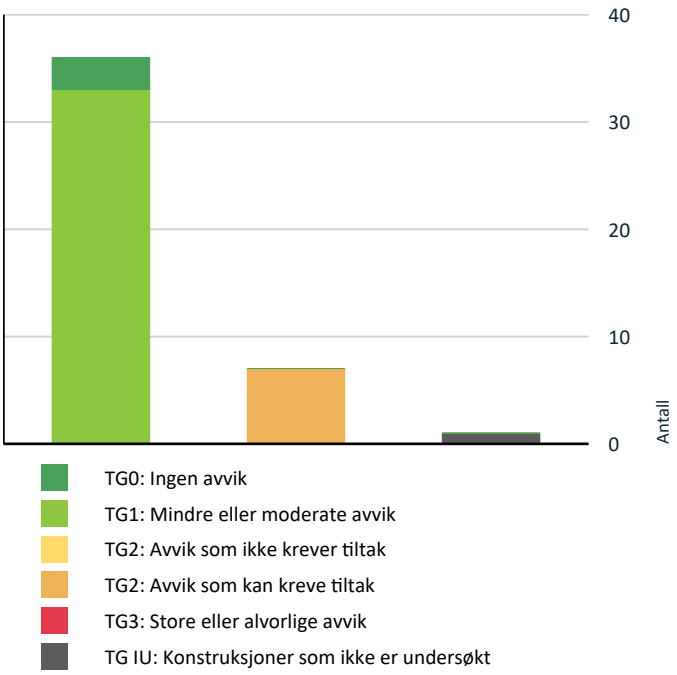
**Tomannsbolig**

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

Bod i 1 etg brukes idag som bod/vaskerom og bod inntegnet i 2 etg brukes idag som soverom. Plantegninger stemmer, men kun bruken som er kommentert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er i hovedsak bare TG3 som er pålagt å ha et anslått kostnadsestimat for utbedring.
I rapporten kan det likevel være enkelte TG2 som blir kostnadsestimert hvor dette anses som hensiktsmessig.

## 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 |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

| Byggeår | Kommentar |
|---|---|
| 2009 | Ifølge byggesaksmappe |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein. Liten del øverst med sveisepapp. Sveisepapp er ikke kontrollert visuelt grunnet manglede forsvarlig adkomst.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Takflater har en del begroing/mose på overflater

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Begroing/mose bør fjernes og anses som normalt vedlikehold.





### TG 2 Nedløp og beslag

Beslag fra byggetid. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

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

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Museband registrert ved stikkontroll. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har lukkede takkonstruksjoner. Disse er ikke nærmere kontrollert med inngrep eller lignende. Det er registrert luftespalte i gesimser som indikerer at ventilering av konstruksjon er ivaretatt. Ingen synlige tegn til svikt registrert.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarmer og isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Enkelte karmer har slitasje.

### TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Ytterdører fra byggetid. Tredører med isolerglass. Hovedsakelig normal slitasje. Funksjon ok. Balkongdør i 2 etg har behov for smøring og justering.
Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom av trekonstruksjon.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig overflater har hovedsakelig normal alder og bruksslitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder. Ingen vesentlige avvik registrert

### TG 1 Radon

I byggesak står Aamodt vvs oppført som ansvarlig foretak for radonsikring. Det antas dermed at dette er ivaretatt.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe i boligen. Ingen vesentlige sprekker registrert. Det er ikke montert vedovn i boligen.

### TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med malte overflater. Innfesting og rekkverk iht forskrift. Overflater har generelt noe bruksslitasje og overflatevedlikehold bør påregnes.



Overflateslitasje trappetrinn

### TG 1 Innvendige dører

Malte tredører. To av dørene har noe heng i karm og bør justeres.

## VÅTROM

1 ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra byggetid. I byggesak er det listet opp ansvarlige firmaer for utførelsen. Ellers ingen videre dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Det vil normalt ikke komme betydelig fuktpåkjenning på overflater med dagens bruk (dusjkabinett)

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Overflater med noe fall og stedvis flat utførelse. Baderom fungerer med dagens fallforhold ut fra bruk (dusjkabinett). Dette forutsetter at det er tettet/fuget i område ved terskel.

1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Ellers skjulte løsninger. Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vvs utstyr fungerte ok.



Sprekk i servant

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte . Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Hulltaking utført fra tilstøtende rom (vaskerom)

2 ETASJE > BAD

**Generell**

Baderom fra byggetid. I byggesak er det listet opp ansvarlige firmaer for utførelsen. Ellers ingen videre dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Vertikal riss/sprekk i tre fliser under vindu og noe hull fra tidligere oppheng/innfesting på vegg. Forhold anses å ha kosmetisk betydning.



Ingen utslag ved bruk av fuktindikator.



Liten riss/sprekk registrert i tre fliser under vindu.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

# Tilstandsrapport

Fliser på gulvet. Stedvis svakt fall til sluk, men ellers flat utførelse på gulvet. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved terskel på ca 15 mm. Til topp terskel er det ca 25 mm som er anbefalt. Dette forutsetter at det er utført tetting med membran opp mot terskel. Det er nå fuget slik at forhold er ikke synlig for nærmere kontroll uten inngrep. Nærmere kontroll for avklaring anbefales.

2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk.Ellers skjulte løsninger. Sluk er begrenset kontrollert grunnet plassering under badekar.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator.



Begrenset kontroll og tilgang til sluk

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i vegg. Flat terskel for tilluft

2 ETASJE > BAD

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Hullboring utført fra tilstøtende rom bak område ved badekar

1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra byggetid. I byggesak er det listet opp ansvarlige firmaer for utførelsen. Ellers ingen videre dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegg og tak.

1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Stedvis fall og stedvis tilnærmet flat utførelse. Vaskerom fungerer med dagens løsning selv om fallforhold stedvis er svake eller manglende. Lekkasjevann vil i hovedsak ledes til sluk fremfor ut av rommet

1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Ellers skjulte løsninger.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kun naturlig avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales på vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking som ble foretatt i forbindelse med kontroll av tilliggende rom anses også å være gjeldende for kontroll av vaskerom.

## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fra byggetid med normla slitasje. Fremstår funksjonell. Ingen tegn til fukt/lekkasje registrert under kjøkkenvask ved vann/avløp.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av type rør i rør system. Ingen tegn til svikt. Varerør under vasken (de blå) bør fuges der avsluttes for å kunne lede evt lekkasjevann tilbake til fordelskap som tenkt.
Stoppekran fungerte ok.



Fordelerskap på vaskerom



Stoppekran plassert på vaskerom

TG 1 **Avløpsrør**

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Ingen tegn til svikt.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge baderom. Ventil i vegg på vaskerom. Ellers naturlig ventilering via ventiler i vinduer og åpnefunksjon. Normal løsning ut fra byggetid.

### TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming. Mulighet for montering av vedovn.

### TG 1 Varmtvannstank

Bereder ble i 2022. Ingen tegn til svikt.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilsyn fra det lokale el-tilsyn utført i 2024. Det er tilsendt dokumentasjon med følgende resultat: Ingen feil og mangler ble avdekket og saken arkivert som avsluttet.

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

**Spørsmål til eier**

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

   **Svar eier:**
   **Det foreligger dokumentasjon på utførelsen med samsvarserklæring.**

**Inntak og sikringsskap**

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



Kursfortegnelse stemmer med antall sikringer

### TG 1 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent Mulig slukkeapparat er fra byggetid, men det indikerer grønt på trykkmåler (ok). Anbefales å skifte ut hvert 10 år**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Sand og steinmasser er typisk for området. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette oppgravinger og målinger over lengre tid.

### TG 1 Drenering

# Tilstandsrapport

Taknedløp ledes ned i bakken og antas å lede videre bort eller til drenerende masser. Boligen gulv ligger over utvendig terrengnivå



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

## TG 1 Terrengforhold

Hovedsakelig flat opparbeidelse på tomten.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

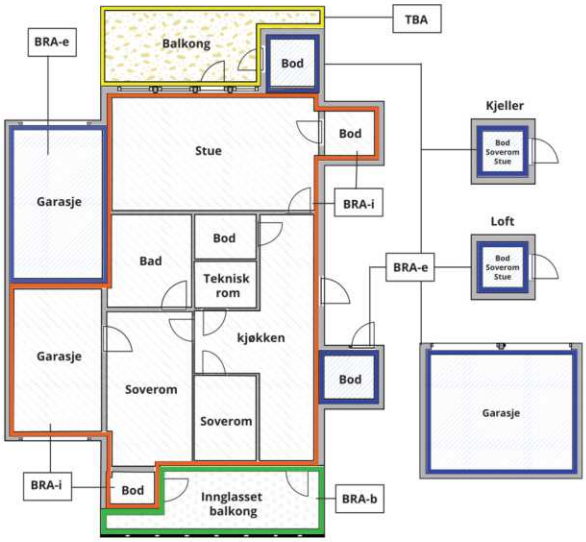
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 45 | | | 45 | 3 |
| 1 Etasje | 57 | | | 57 | 17 |
| **SUM** | **102** | | | | **20** |
| **SUM BRA** | **102** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| 1 Etasje | Stue/kjøkken/gang, Bad, Gang, Vaskerom | | |

**Kommentar**

TBA: Medtatt balkong og terrasse med terrassebord av trevirke

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Bod i 1 etg brukes idag som bod/vaskerom og bod inntegnet i 2 etg brukes idag som soverom. Plantegninger stemmer, men kun bruken som er kommentert.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Montert el bil lader

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 102 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.3.2025 | Sven Bentsen | Takstingeniør |
| | Stine Borøy | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 418 | 487 | 0 | 1 | 87.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Torvmosløyfa 8

**Hjemmelshaver**
Borøy Stine

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegninger | 26.03.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 26.03.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Eier | 26.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 26.03.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.10.2022 | |
| 2 | 26.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UX7365

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EIENDOMSKART

**SERVICEBUTIKKEN** Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

**Gnr.: 418 Bnr.: 487 Fnr.: Snr.: 1**

**Adresse: Torvmosløyfa 8**

**Areal i m2: 87,5**

**Anm.:**

**Koordinatsystem: Euref89 sone 32**

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

**Målestokk:** 1:1000

0 10 20 30 40 m

**Dato:** 23.09.2022

**Sign.:** Anita Raustøl



# KARTUTSKRIFT

**SERVICEBUTIKKEN** Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

**Område:** Torvmosløyfa 8

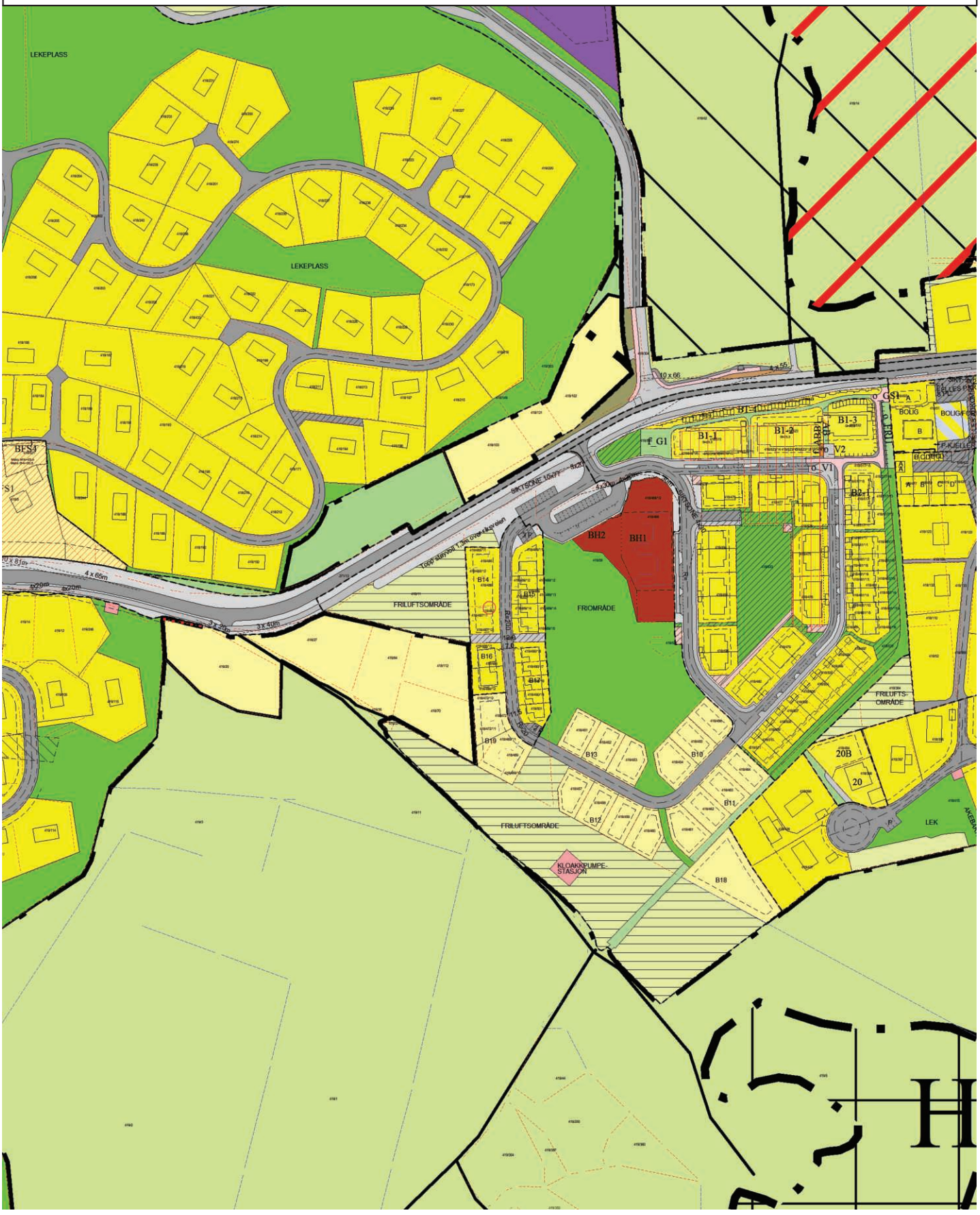
**Dato:** 23.09.2022

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSES-PLAN FOR TORVMOEN STAUSLAND AREAL B 14 - 17 SØGNE KOMMUNE.**

Det skal reguleres til følgende formål:

- Byggeområde boliger
- Offentlige trafikkområder: kjørevei

## § 1
## Fellesbestemmelser

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal arealene nyttes som vist på kartet. Utomhusplan skal utarbeides for hvert delområde og vise hvordan de ubebygde deler av tomtene skal opparbeides m.h.t atkomst, parkering, forstøtningsmurer, og andre terrenginngrep.

## § 2
## Byggeområder boliger

a)
Innenfor område B 14-17 -avsatt til byggeområde boliger kan oppføres boliger med tilhørende garasjer. Boligene skal ha saltak med takvinkel fra 36 – 42 grader.

Mønehøyder: B 14 -19,5
B 15 -20,0
B 16- 19,5
B 17- 19,5

b)
Utnyttelsesgrad for områdene B 14 -17 er BYA = 45 % I delområdene kan oppføres 5 boenheter i B 14, 5 boenheter i B 15, 2 boenheter i B 16 og 5 boenheter i B 17.

c)
Det skal avsettes 2 parkeringsplasser (12 m2 pr. plass) for boenheter over 50 m² T-BRA og 1 parkeringsplass for boenheter under 50 m² T-BRA

d)
30% av boligene skal ha livsløpstandard.

e)
Dersom det i byggeområdet viser seg å være radonforekomster over tillatte grenseverdier, skal det under den enkelte bolig legges radonsperre i tråd med teknisk forskrift.

f)
Støyskjerming skal skje ved anlegging av støyvoll vest for avkjørsel til riksveien. Kravene i henhold til SFT,s veileder T-1442 må tilfredstilles både når det gjelder utendørs og innendørs støy for boligene, samt for oppholdsarealer utendørs.

g)
Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

## § 3
## Fellesområder

Felles gangvei mellom feltene er felles for boligene innenfor reguleringsområdet.

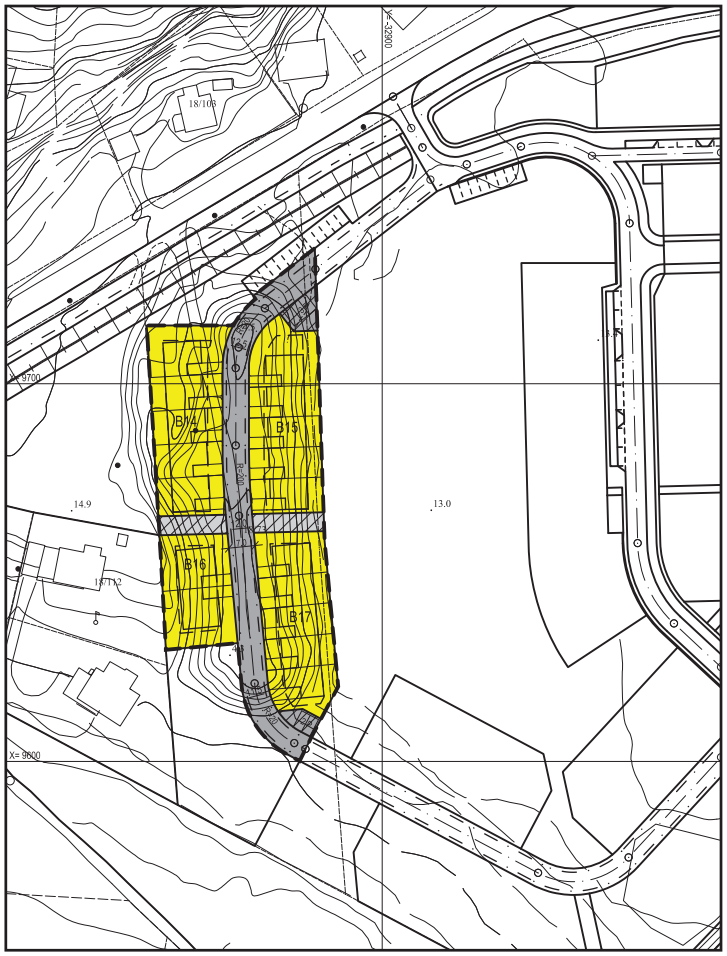
## § 4
## Rekkefølgekrav

a)
Før første bolig i feltene B 14 eller B 15 tas i bruk skal støyvoll ( høyde 2,5 m )vest for avkjørsel til riksvei være ferdigstilt.

b)
Friområde øst for reguleringsområdet skal være ferdig opparbeidet før 50 % av boligene tas i bruk.

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

| | |
|---|---|
| Kristiansand | 24.11.2006 |
| Revidert | 15.03.2007 |
| Revidert | 03.07.2007 |
| Revidert | 04.06.2008 |




## TEGNFORKLARING

PBL.§ 25 REGULERINGSFORMÅL

P.B.L.§ 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1.LEDD NR.1)

BOLIGER

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25,1. ledd NR.3)

KJØREVEG

FELLESOMRÅDER (PRIVATE OMRÅDER)
(PBL §25,1.LEDD NR.7)

FELLES PARKERING

FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE

PLANLAGTE BYGNINGER

Kartgrunnlag fra:
Søgne kommune

Kart målestokk: 1:1000
Ekvidistanse: 1 meter

0 10m 20m 30m 40m 50m

N

DATO: 15.11.2006

# BEBYGGELSESPLAN FOR TORVMOEN
# FELT B14, B15, B16 OG B17, SØGNE KOMMUNE

Plan id: 20070620-1

| REVISJONER | SAKSNR. | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|
| | | 15.03.2007 | ØF |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 1. gangs behandling i Planutvalget | | 02.05.2007 | |
| Offentlig ettersyn fra ..... til ..... | | | |
| Vedtatt i Planutvalget | | 20.06.2007 | |

PLAN ER UTARBEIDET AV:
**FLATNES BYGG CONSULT AS**
Gyldenløvs gate 34
4614 Kristiansand
Tlf. 38 07 16 50

DIGITALISERING: Torstein Omestad - 38 09 34 50 - tomestad@online.no

FLATNES bygg consult as

# SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Flatnes Bygg Consult A/S

Gyldenløvesgt. 34
4614 Kristiansand S

| Vår ref: | Saksbehandler: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| 2006/1123 - 8700/2008 | Stig Erik Ørum | L13 | 18.04.2008 |

## Mindre vesentlig reguleringsendring - bebyggelsesplan for Torvmoen B14-B17, endring av utnyttelsesgrad

| Utv.saksnr | Til behandling i: | Vedtaksdato |
|---|---|---|
| | Plan- og miljøutvalget | |

**Bakgrunn for saken:**

Det foreligger søknad om en mindre vesentlig reguleringsendring av bebyggelsesplan for Torvmoen. Det er tidligere søkt om en endring av utnyttelsesgraden fra 40 til 50 % med begrunnelse at parkeringsareal skulle medregnes i utnyttelsesgraden.

Kommunen har fått søknader om økning av utnyttelsesgrad også for B19 og eneboligtomtene. Grunn til at det er kommet inn søknader for økning av utnyttelsesgrader, er at parkering på egen eiendom ikke har vært regnet som en del av utnyttelsesgraden i vedtatte reguleringsplan for Torvmoen og bebyggelsesplan for B14-B17.

Administrasjonen hadde tidligere signalisert for felt B14-B17 at de ville komme til å få en tillatelse til økning av utnyttelsesgraden med 5 %. Dette med begrunnelse at det er 5 % økning som det har vært gitt tillatelse for i andre saker innenfor samme område. Utbygger ønsket å få saken fremmet for politisk behandling, vedtaket ble avslag på 50 % med begrunnelse at 50 % er svært høyt i et område med småhusbebyggelse og det vil bli forskjellsbehandling å tillate dette.

Det søkes nå om en økning på 5 %, fra 40 % til 45 %.

**Saksutredning:**

Som nevnt ovenfor har det vært signalisert at det vil bli gitt tillatelse til en økning av utnyttelsesgraden fra 40 til 45 %. Administrasjonen har ikke endret syn på dette og ut i fra tidligere praksis innvilges det en økning av utnyttelsesgraden fra 40 til 45 %.

Det informeres også om at det er gitt tillatelse til parkeringsplass på 12 m2.

**Vedtak:**

1. Plansjefen innvilger en mindre vesentlig reguleringsendring av bestemmelse § 2 b i bebyggelsesplan for B14-B17, Torvmoen.

- Utnyttelsesgraden endres fra 40 til 45 %.

Postadresse: PB 1051 4682 Søgne
Besøksadresse: Rådhusveien 1 4682 Søgne
Telefon: 38055555 Telefaks: 38055516 Direktenr: 38 05 56 04
Epost: postmottak@sogne.kommune.no Web: www.sogne.kommune.no Org nr: 964 967 091 MVA

*Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt, jfr. vedlagte orientering.*

Hilsen

Dag Artsen
Plansjef

Stig Erik Ørum
arealplanlegger

Kopi til:
Mur i Sør AS Linneflaten 4 4640 Søgne

Vedlegg: Info vedr. klagerett

SØGNE KOMMUNE

# ORIENTERING OM ADGANG TIL Å KLAGE OVER ENKELTVEDTAK

**Denne orienteringen gir veiledning dersom du ønsker å klage over et forvaltningsvedtak du har fått underretning om.**

| | |
|---|---|
| **Klagerett** | Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (fvl. §28). |
| **Frist for å klage** | Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt melding om vedtaket kom fram til parten (fvl. §29). Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Hvis du har særlig grunn, kan du søke om forlengelse av klagefristen. Du bør da nevne grunnen til at du trenger fristforlengelse |
| **Hvem kan det klages til** | Du kan klage til et forvaltningsorgan (klageinstansen) som er overordnet det organ som fattet vedtaket (fvl. §28), men klagen skal imidlertid sendes til det organ som har fattet vedtaket (fvl. §32). Hvis dette organet ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse (fvl. §33). |
| **Rett til å kreve begrunnelse** | Hvis det ikke er gitt en begrunnelse for vedtaket, kan du kreve å få den opp-gitt. Krav om begrunnelse må fremsettes innen utløpet av klagefristen (fvl. §24). Klagefristen blir i disse tilfellene avbrutt, og ny klagefrist (3 uker) begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen (fvl. §29). |
| **Innholdet i klagen** | Klagen skal være skriftlig. Klagen skal nevne det vedtak som påklages, eller den eller de endringer i vedtaket som ønskes. Klagen må begrunnes. Andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen bør også nevnes. Klagen må undertegnes (fvl.§32). |
| **Utsettelse av i verksetting** | Selv om det foreligger klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid anledning til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagebehandlingen er avgjort (fvl.§42). |
| **Rett til å se sakens dokumenter** | Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du må i tilfelle henvende deg til det organet som har fattet vedtaket (fvl. §§18 og 19). |
| **Kostnads-dekning ved klagesaken** | Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vær imidlertid oppmerksom på at det gjelder særlige inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat vil kunne gi nærmere veiledning.<br>Dersom et vedtak blir endret til gunst for en part, vil vedkommende under visse forutsetninger kunne kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket (fvl. §36). |

Bestemmelser om klage på enkeltvedtak finnes i forvaltningslovens kap. VI. For øvrig har forvaltningsorganet en alminnelig veiledningsplikt (fvl. §11) som også innbefatter veiledning med hensyn til spørsmål om klagen.

# SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Flatnes Bygg Consult A/S

Gyldenløvesgt. 34
4614 Kristiansand S

| Vår ref: | Saksbehandler: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| 2008/2060 - 16841/2008 | Stig Erik Ørum | L12 | 12.08.2008 |

## Mindre vesentlig reguleringsendring for felt B14 - utnyttelsesgrad og fra rekkehus til enebolig.

| Utv.saksnr | Til behandling i: | Vedtaksdato |
|---|---|---|
| 391/08 | Plansjefen | |

**Bakgrunn for saken:**

Det vises til tidligere vedtak om en mindre vesentlig reguleringsendring datert 18.04.2008 vedrørende økning av utnyttelsesgrad for feltene B14-B17 fra 40-45 %.

I forkant av dette vedtaket hadde tiltakshaver Tom Aamodt i "Mur i Sør" møte med kommunen vedrørende endring av utnyttelsesgrad og at B14 kunne endres fra kjedehus til enebolig hvor to av eneboligene kunne ha en sekundærleilighet. Utgangspunktet med 5 enheter endres ikke.

I søknaden fra ansvarlig søker var det ikke søkt om endring av kjedehus til enebolig. I vedtaket fra kommunen var det kun tatt med endring av utnyttelsesgrad og ikke endringen i forhold til utforming av feltet B14.

Derfor søkes det nå en mindre vesentlig reguleringsendring for endring av feltet B14, rekkehus til 3 enebolig hvor 2 av eneboligene kan ha en sekundærenhet i tillegg, totalt 5 enheter.

**Saksutredning:**

Denne endringen skulle egentlig vært tatt med på vedtaket datert 18.04.2008. Etter møte med tiltakshaver 12.03.2008, så var konklusjonen fra administrasjonen at bebyggelsesplanens bestemmelser kunne endres vedrørende utnyttelsesgrad og utforming av feltet B14.

Kommunen satte som krav at for enebolig hvor det tillates en sekundær enhet, så skal adkomstforhold, parkering og uteområder være like bra for sekundærenheten som for hovedenheten. Kommunen har ikke mulighet til å nekte en eventuell seksjonering, så derfor er det viktig for kommunen at dersom en seksjonering blir gjennomført, så skal det være tatt høyde for de nevnte forhold, slik at sekundærenheten også får et godt bomiljø.

Det er tidligere gitt tillatelse til at parkeringsplassene kan være 12 m2 og ikke 18 m2 slik som kommunens norm sier. Dette går ikke klart fram av tidligere vedtak og vil derfor bli presisert i

dette vedtak. Kommunens norm for parkering, med unntak av arealet på selve parkeringsplassen, skal følges.

**Vedtak:**

1. Plansjefen innvilger en mindre vesentlig reguleringsendring av felt B14. Plankartet endres fra kjedehus til 3 eneboliger, hvor to av eneboligene kan ha en sekundærenhet i tillegg jfr. plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2. Det totale antall enheter i B14 blir fortsatt 5 enheter.

    - Alle enheter skal gis et godt miljø i forhold til adkomstforhold, parkering og uteområder.

    - Kommunens krav til parkering skal følges med et unntak, det gis tillatelse til 12 m2 parkeringsplass framfor 18 m2.

---

*Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt, jfr. vedlagte orientering.*

Hilsen

Dag Arntsen
Plansjef

Stig Erik Ørum
arealplanlegger

Vedlegg: Info vedr. klagerett

SØGNE KOMMUNE

# ORIENTERING OM ADGANG TIL Å KLAGE OVER ENKELTVEDTAK

**Denne orienteringen gir veiledning dersom du ønsker å klage over et forvaltningsvedtak du har fått underretning om.**

| | |
|---|---|
| **Klagerett** | Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (fvl. §28). |
| **Frist for å klage** | Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt melding om vedtaket kom fram til parten (fvl. §29). Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Hvis du har særlig grunn, kan du søke om forlengelse av klagefristen. Du bør da nevne grunnen til at du trenger fristforlengelse |
| **Hvem kan det klages til** | Du kan klage til et forvaltningsorgan (klageinstansen) som er overordnet det organ som fattet vedtaket (fvl. §28), men klagen skal imidlertid sendes til det organ som har fattet vedtaket (fvl. §32). Hvis dette organet ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse (fvl. §33). |
| **Rett til å kreve begrunnelse** | Hvis det ikke er gitt en begrunnelse for vedtaket, kan du kreve å få den opp-gitt. Krav om begrunnelse må fremsettes innen utløpet av klagefristen (fvl. §24). Klagefristen blir i disse tilfellene avbrutt, og ny klagefrist (3 uker) begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen (fvl. §29). |
| **Innholdet i klagen** | Klagen skal være skriftlig. Klagen skal nevne det vedtak som påklages, eller den eller de endringer i vedtaket som ønskes. Klagen må begrunnes. Andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen bør også nevnes. Klagen må undertegnes (fvl.§32). |
| **Utsettelse av i verksetting** | Selv om det foreligger klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid anledning til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagebehandlingen er avgjort (fvl.§42). |
| **Rett til å se sakens dokumenter** | Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du må i tilfelle henvende deg til det organet som har fattet vedtaket (fvl. §§18 og 19). |
| **Kostnads-dekning ved klagesaken** | Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vær imidlertid oppmerksom på at det gjelder særlige inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat vil kunne gi nærmere veiledning.<br>Dersom et vedtak blir endret til gunst for en part, vil vedkommende under visse forutsetninger kunne kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket (fvl. §36). |

Bestemmelser om klage på enkeltvedtak finnes i forvaltningslovens kap. VI. For øvrig har forvaltningsorganet en alminnelig veiledningsplikt (fvl. §11) som også innbefatter veiledning med hensyn til spørsmål om klagen.

**Søgne kommune**

Arkiv: L12
Saksmappe: 2008/2480 -20111/2008
Saksbehandler: Stig Erik Ørum
Dato: 24.09.2008

# *Saksframlegg*

# Mindre vesentlig reguleringsendring av Reguleringsplan og Bebyggelsesplan - Torvmoen B 14 - B 17

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| | Plan- og miljøutvalget | |

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Plan- og miljøutvalget innvilger en mindre vesentlig reguleringsendring av reguleringsplan for Torvmoen datert 19.05.2005 og bebyggelsesplan for B14-B17, datert 20.06.2007. Vedtaket er hjemlet etter pbl. § 28-1.

Det gjøres følgende endringer:

Bebyggelsesplan:

- Adkomstvei justeres mot nord, slik reguleringsplanen viser.
- B15 er utvidet noe mot nord.
- Gjesteparkeringsplasser er justert i forhold til ny veisituasjon.

Reguleringsplan:

- Er justert slik at bebyggelsesplan og reguleringsplan samsvarer jfr. mindre vesentlig reguleringsendring datert 15.06.2007.
- Er også rettet opp i forhold til nye byggegrenser for B10-B13, jfr. mindre vesentlig reguleringsendring datert 13.09.2007.

**Bakgrunn for saken:**

Det ble gjort en mindre vesentlig reguleringsendring med barnehagen på Torvmoen 15.06.2007. Adkomsten inn til Torvmoen ble endret, det ble etablert et område for parkering samt et hente/bringe området i forhold til barnehagen. Dette resulterte i at det var nødvendig med noen justeringer i forhold til bebyggelsesplanen for B14-B17. Veien helt nord i planen ble endret noe, samt at felt B15 fikk noe større areal. Endringen ble gjennomført før bebyggelsesplanen ble godkjent 20.06.2007. De nevnte endringer var kjent gjennom prosessen rundt bebyggelsesplanen, men plankartet for bebyggelsesplanen ble ikke endret på dette stadiet.

Denne endringen gjøres nå gjennom en mindre vesentlig reguleringsendring. Reguleringsplanen for Torvmoen endres samtidig slik at bebyggelsesplanen og reguleringsplanen samsvarer med hverandre.

**Saksutredning:**

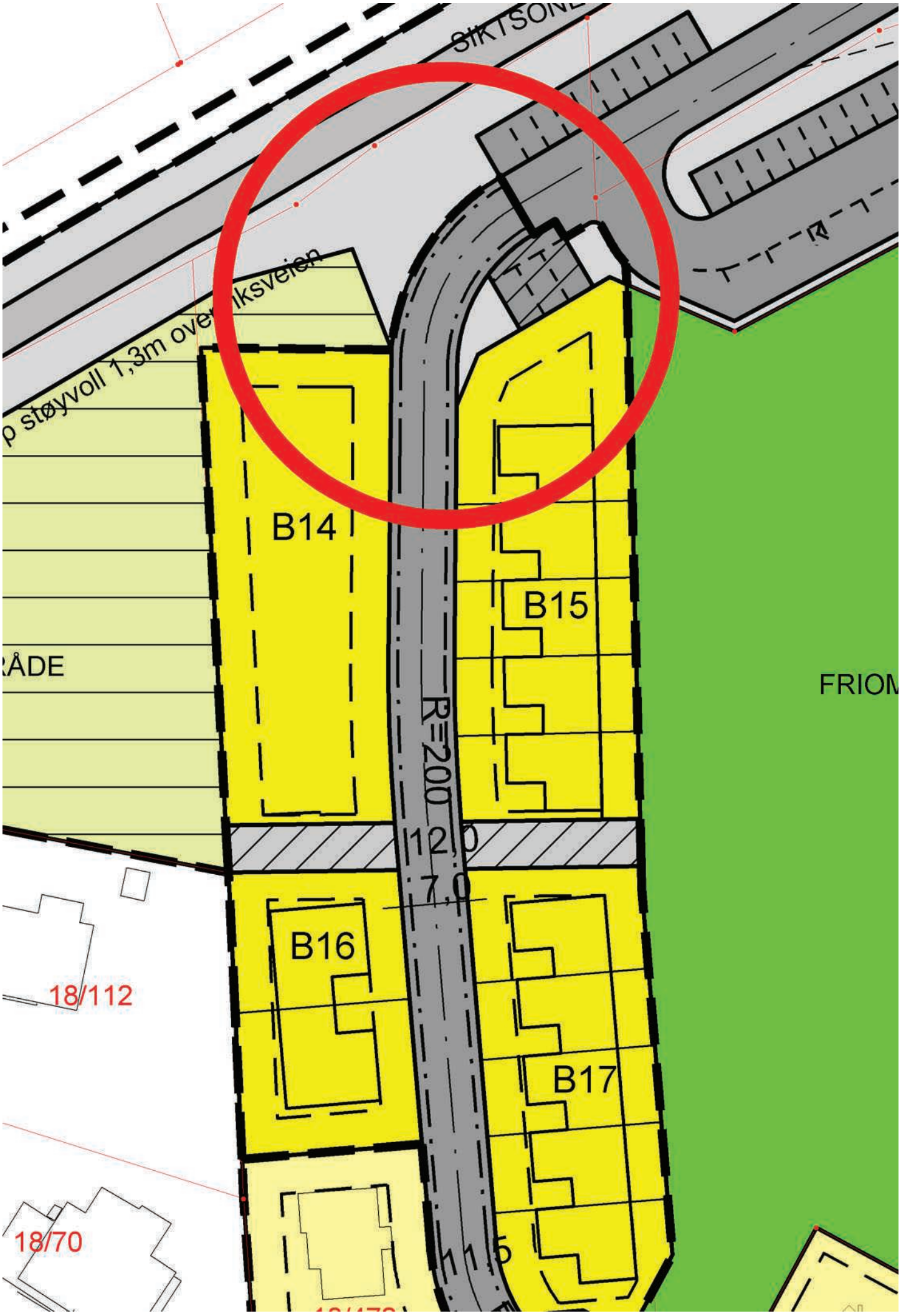
De endringer som gjøres i bebyggelsesplanen, er at veien nord i planen justeres noe mot vest, slik som reguleringsplanen viser.

Saken har vært varslet til berørte parter med frist for tilbakemelding 16.10.2008 og det er ikke kommet merknader til saken.

**Rådmannens merknader:**

Har ingen ytterligere merknader til saken.

Vedlegg
1 Ny plansituasjon
2 Gammel og ny veisituasjon


B14
B15
B16
B17
R=200
12,0
17,0
18/112
18/70
FRIOM

# Torvmosløyfa 8

Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 56 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Nygård skole (1-7 kl.)<br>335 elever, 28 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Tangvall skole (8-10 kl.)<br>235 elever, 21 klasser | 22 min<br>2 km |
| Søgne videregående skole<br>180 elever, 12 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever | 22 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Torvmoen<br>Linje 40E, 42 | 2 min<br>0.2 km |
| Nodeland stasjon<br>Linje F5 | 14 min<br>10.3 km |
| Kristiansand Kjevik | 33 min |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Torvmoen barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0...<br>20 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sjøstjerna barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Høllen | 19 min |
| Coop Mega Søgne | 20 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Brennåsen senter | 10 min |
| Vitusapotek Søgne | 20 min |
| Søgne Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nygårdsheia Myggis | 8 min |
| Nygård skole | 12 min |
| Family Sports Club Søgne | 20 min |
| Fresh Fitness Søgne | 22 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**
Lett 89/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 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 2025