





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 930,-
Omkostn.: Kr 90 340,-
Total ink omk.: Kr 3 649 270,-
Felleskostn.: Kr 2 100,-
Selger: Tor-Einar Norheim
Ida Elise Fjeldskår Norheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 119/125 kvm
Tomtstr.: 552.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 418, bnr. 477
Gnr. 418, bnr. 526
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1411260002

Flott romslig leilighet over to plan - Garasje i felles garasjekjeller - Barnevennlig i etablert

Her presenteres en romslig bolig godt tilpasset familieliv, med parkeringsplass i felles garasjeanlegg, beliggende i et populært og trygt nabolag med høy trivsel. Området byr på varierte tur- og rekreasjonsmuligheter rett i nærområdet, med både åpne grøntarealer og idylliske stier i naturen. Tangvall i Søgne sentrum ligger kun en kort gå- eller sykkel tur unna, hvor du finner et bredt utvalg av daglige servicetilbud, butikker samt offentlige tjenester.

Verdt å merke seg:

- Praktisk og gjennomtenkt planløsning fordelt over tre plan
- Balkong vendt mot sør med utmerkede solforhold
- Tidsriktig kjøkken i åpen forbindelse med romslig stue
- Fire romslige soverom (ett ikke godkjent for varig opphold) samt ekstra loftsrom som kan benyttes som stue eller soverom
- Parkeringsplass i garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 6 m² Hall m/trapp

BRA-e: 6 m²

2. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 36 m² Stue m/trapp, soverom, bod og toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Døren inn til toalettrommet på loftet er flyttet og Tekjøkken er ikke etablert. Kun 1 godkjent soverom på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

552.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter. Denne seksjonen disponerer eget tomteareal.

Pen og solrik tomt som er opparbeidet med terrasse, hage og asfaltert gårdsplass.

Beliggenhet

Sentral og barnevennlig beliggenhet på Torvmoen i Søgne. Området byr på et omfattende nettverk av turstier gjennom både skog og langs sjø, med kort vei til blant annet Kvernhus, Tjomsevannet og idylliske stier ned mot Høllen og Årosstranda. Beliggenheten kombinerer ro og natur med sentral tilgjengelighet. Høllen, Åros og Tangvall ligger innen gang- og sykkelavstand, og det er busstopp like i nærheten med gode forbindelser. Torvmoen barnehage finnes i umiddelbar nærhet, og det er kort og trygg skolevei til Nygård barneskole, ideelt for barnefamilier. Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Høllen (1,7km). Området kan også skilte med flotte og velstelte fellesarealer som skaper et hyggelig bomiljø. Her finner du lekeplass for de minste, romslig gressplen, volleyballbane samt pent anlagte blomsterbed og urtehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett/treplank. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Lydskille mot nabo er ikke vurdert.
- Leiligheten har malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Spesialrom

- Toalettrom med håndvask og toalett.
- På gulvet er det tregulv, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Døren inn til toalettrommet på loftet er flyttet og Tekjøkken er ikke etablert. Kun 1 godkjent soverom på loftet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Ufaglært arbeid: Forrige eier opplyste om at baderomsinnredning/vask har blitt byttet.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja. Enkelte ytterkledningsbord har hatt fuktinntregning. Det er gjort tiltak i 2024 av Andås Bygg AS. Det er byttet enkelte ytterkledningsbord vegg og bod.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Observert skjeggkre. Det er gjort tiltak i 2025 privat.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Forrige eier opplyste om at en temperaturmåler til ventilasjonsanlegget ble byttet høsten 2021. Det er gjort tiltak i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja. Byttet ny platetopp i 2023 og ledspotter i 2024.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- Ja. Defekt kretskort i kjølehjørne. Det er gjort tiltak i 2025 - Byttet kretskort.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Loft: Stue m/trapp, soverom, bod og toalettrom

2. etasje: Gang, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken

1. etasje: Hall m/trapp

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlag tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1091519

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, ellers elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2025.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 550 000

Kommunale avgifter

Kr 12 712

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 896,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 196 762

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 787 048

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

120/380

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett, forsikring, drift v/parkeringskjeller, grendehus, vaktmester, forretningsfører, renter/avdrag på lån til grendehuset, renhold, innbetaling til vedlikehold av Torvmoen 88 samt ladepunkt for park.kjeller.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 100

Andel Fellesgjeld

Kr 8 930

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Søgne og Greipstad sparebank

3040.82.76627

Saldo: 866 255,-

Nedbetalt dato: 10.05.2041

Rente: 8,01%

Avdrag: 133 745,-

Bet. f.o.m: 14.05.2021

Sameiet

Sameienavn

Torvmoen Velforening

Organisasjonsnummer

995856492

Om sameiet

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.

Styret har fullmakt til å foreta ekstra investeringer og/eller økonomiske beslutninger inntil kr 20 000,- utover det som er budsjettet pr år. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Regnskap/budsjett

Arbeid utført i 2025:

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Value Group AS avd Kristiansand

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 418, bruksnummer 477, seksjonsnummer 4 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 418, bruksnummer 526 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/418/477/4:

06.07.2010 - Dokumentnr: 502120 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

04.12.2008 - Dokumentnr: 980052 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 120/380

01.01.2020 - Dokumentnr: 470649 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:18 Bnr:477 Snr:4

06.07.2010 - Dokumentnr: 502120 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

06.01.2026 - Dokumentnr: 14935 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

04.12.2008 - Dokumentnr: 980052 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/380

01.01.2020 - Dokumentnr: 470649 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:18 Bnr:477 Snr:4

4204/418/526:

06.07.2010 - Dokumentnr: 502120 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

04.12.2008 - Dokumentnr: 980052 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/380

01.01.2020 - Dokumentnr: 470649 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:18 Bnr:477 Snr:4

06.07.2010 - Dokumentnr: 502120 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

06.01.2026 - Dokumentnr: 14935 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

04.12.2008 - Dokumentnr: 980052 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/380

01.01.2020 - Dokumentnr: 470649 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:18 Bnr:477 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 01.07.2010. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det er gitt tillatelse for innredning av loftsetasjen datert 20.08.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart og reguleringsplaner ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 550 000 (Prisantydning)

8 930 (Andel av fellesgjeld)

3 558 930 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

88 950 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

90 340 (Omkostninger totalt)

102 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 649 270 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 661 170 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 663 970 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 340

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

0 Opplysninger fra forretningsfører

16 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 560

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

14.01.2026

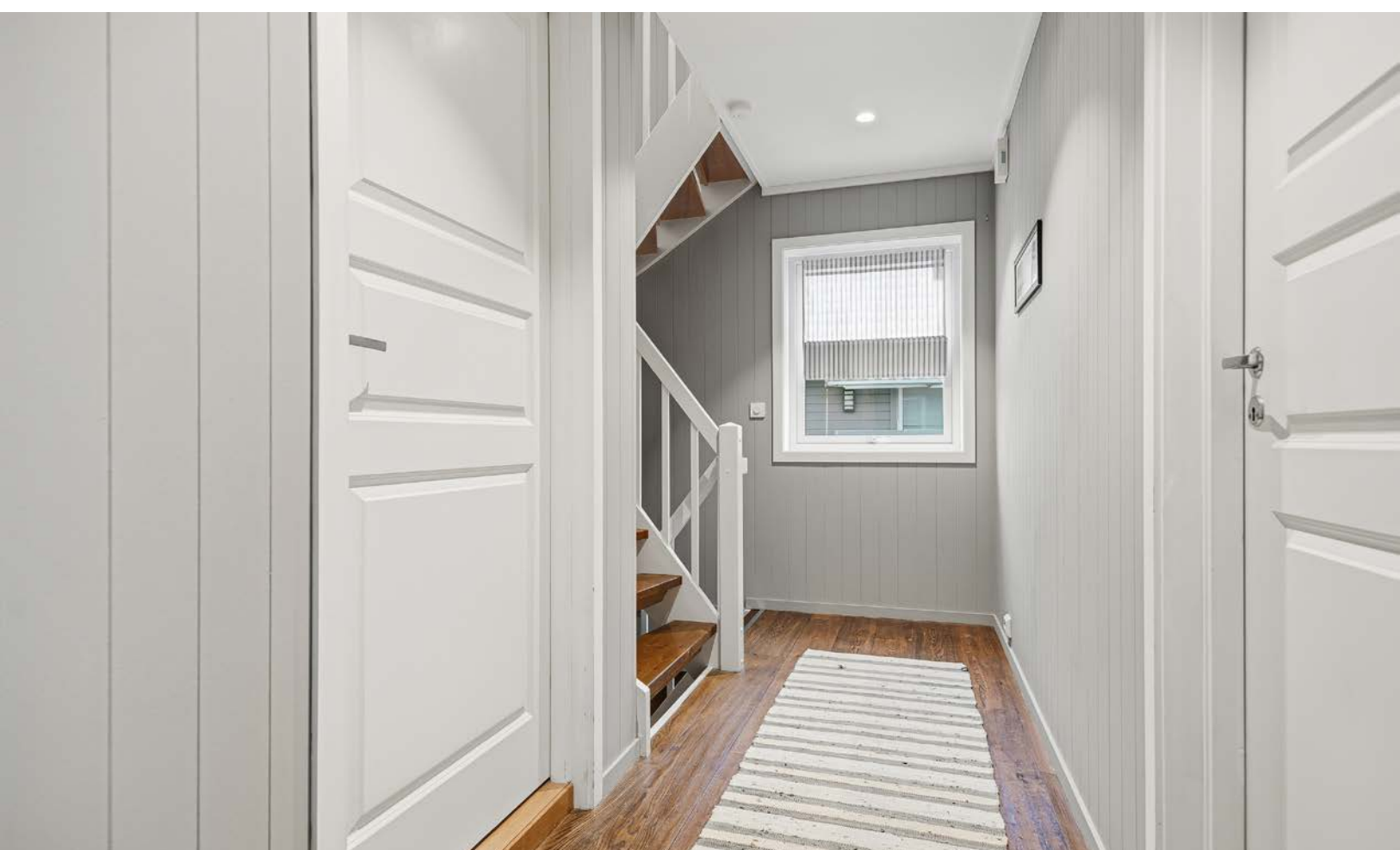








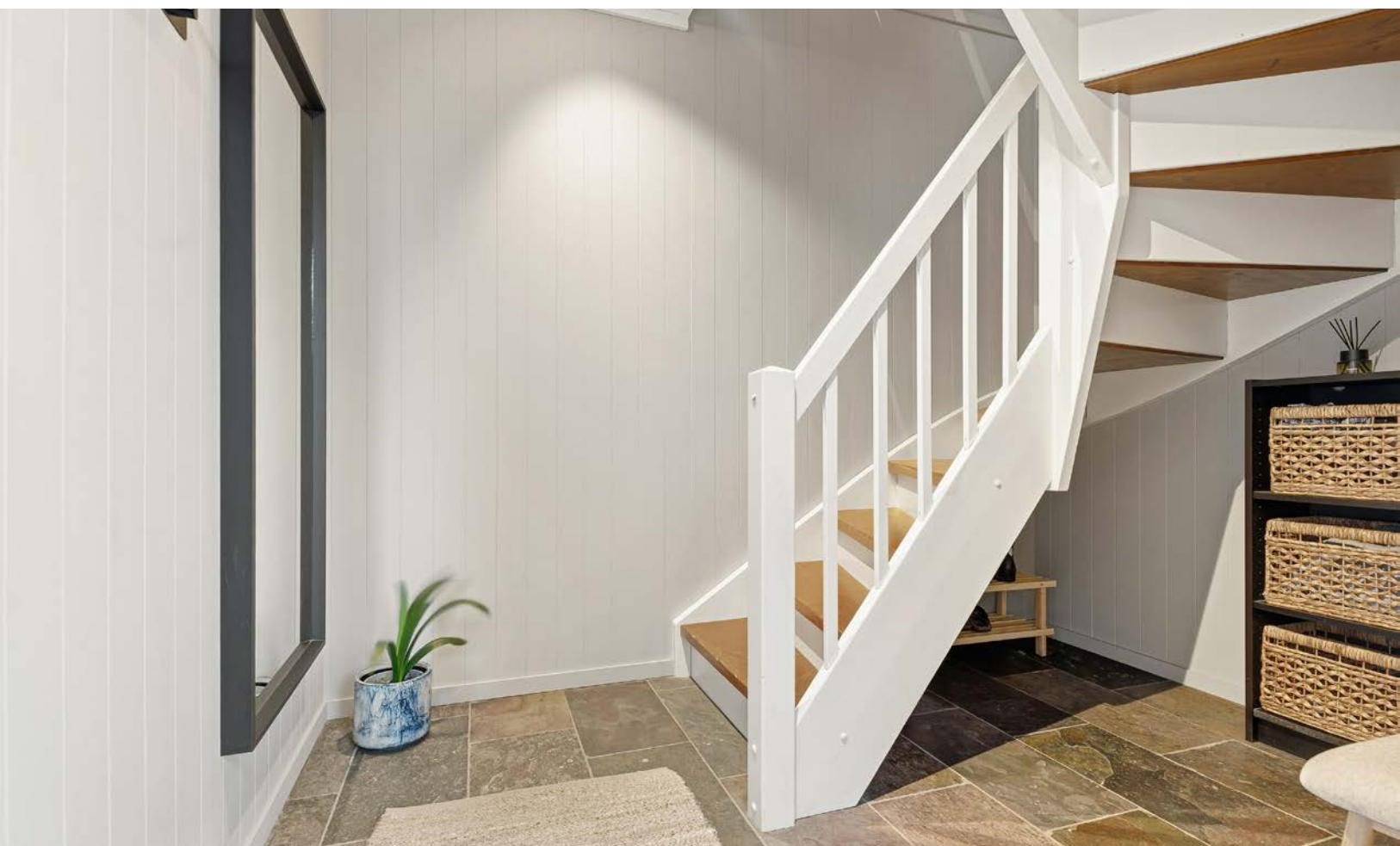








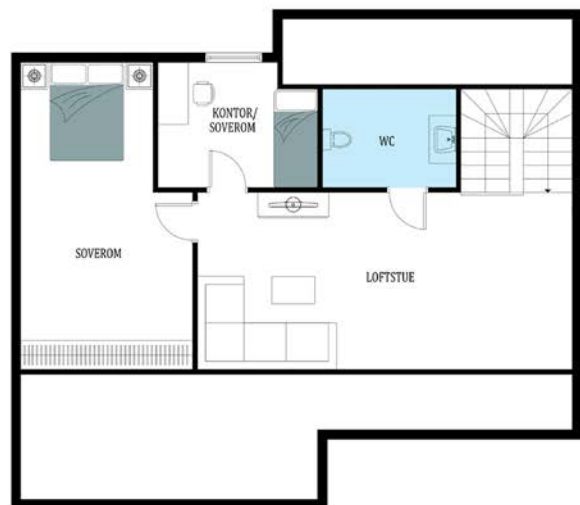












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Torvmoen 67, 4640 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 418, bnr. 477, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 20924-2671

Referansenummer: LQ7114

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 fuktøk.

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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/treplank. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Lydsille mot nabo er ikke vurdert.
Leiligheten har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det tregulv, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

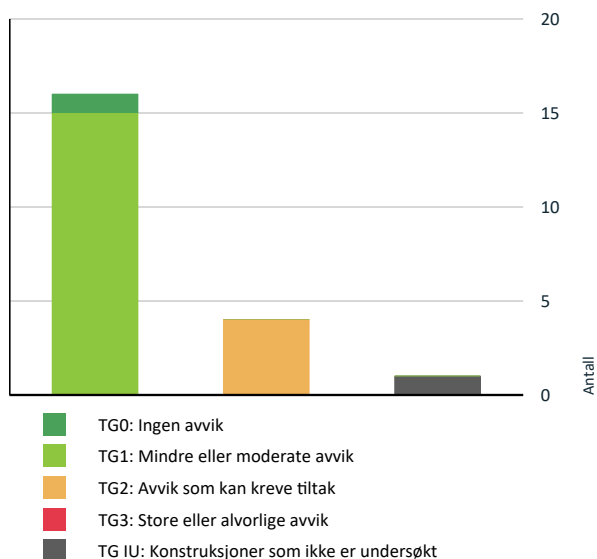
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Døren inn til toalettrommet på loftet er flyttet og Tekjøkken er ikke etablert. Kun 1 godkjent soverom på loftet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[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 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

Anvendelse

Selveierleilighet (i småhus)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Liten fuktskade i bunnen av døren.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

Eier opplyser å ha byttet flere kledningsbord, det må forøvrig forventes normalt vedlikehold av fasadene.

INNVEDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett/treplank. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Lydskille mot nabo er ikke vurdert.

! TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til slukrist i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

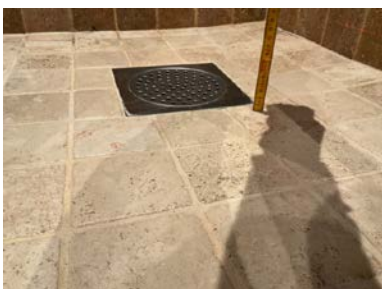
Dusjnisen er avgrenset med oppkant mot øvrige deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere fall inn til dusjen fra hele gulvet, avviket har ingen konsekvens annet enn at vannsøl blir liggende på gulvet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

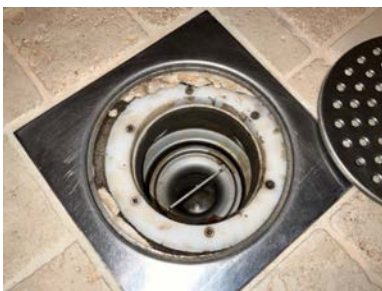
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

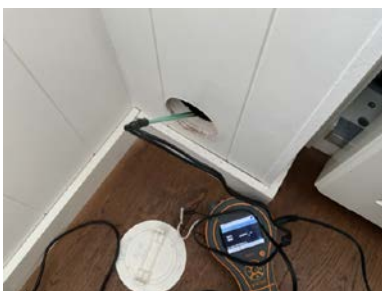
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det tregulv, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.
Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

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 forenklete 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei



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

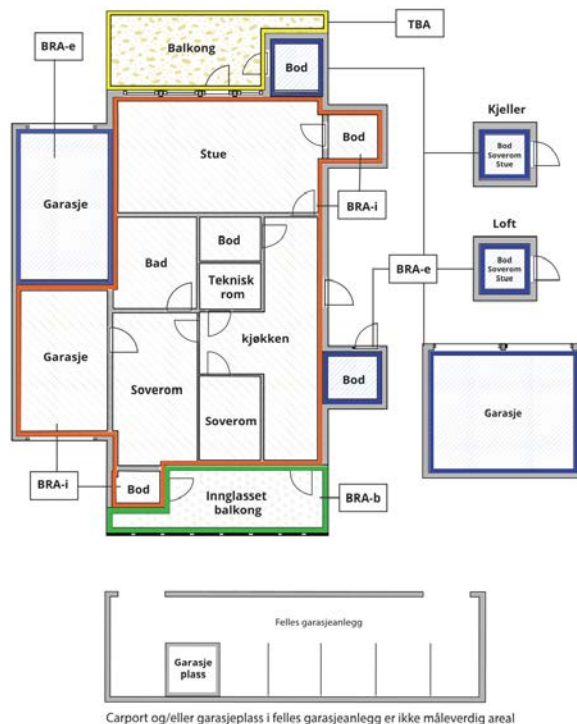
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36		12	48
2. etasje	77			77	8		77
1. etasje	6	6		12			12
SUM	119	6			8	12	137
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, soverom, bod, toalettrom		
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad, bod, gang		
1. etasje	Hall m/trapp	Bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Døren inn til toalettrommet på loftet er flyttet og Tekjøkken er ikke etablert. Kun 1 godkjent soverom på loftet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	477		4	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Torvmoen 67							
Hjemmelshaver							
Norheim Ida Elise Fjeldskår, Norheim Tor-Einar							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	12.01.2026		Gjennomgått	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Befaringen er utført 8.1.2026 Klokka 14.00

Det var skyer og -5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenheterne er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ida Elise Fjeldskår Norheim

Tor-Einar Norheim

Boligen

Torvmoen 67

4640 Søgne

4204-418/477/0/4

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om at baderomsinnredning/vask har blitt byttet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Enkelte ytterkledningsbord har hatt fuktinntregning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Andås bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet enkelte ytterkledningsbord vegg og bod

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Observert skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Tiltak utført privat.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Forrige eier opplyste om at en temperaturmåler til ventilasjonsanlegget ble byttet høsten 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: I forbindelse med service av ventilasjonsanlegg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet temperaturmåler.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Ja

Defekt dimmer i stua.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny platetopp. Utført privat.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra halogen til LED spotter. Utført privat

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Defekt kretskort i kjølehjørne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kretskort i kjølehjørne. Utført privat.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Value Group AS avd Kristiansand
Markens gate 9
4610 Kristiansand S

Vår referanse:
1411260002

Vår saksbehandler:
Anniken Høiby

Telefon:
932 86 276

Vår dato:
08.01.2026

Megleropplysninger på Torvmoen 67 - gnr. 418, bnr. 477, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Tor-Einar Norheim	Kirkeveien 71 F, 1344 Haslum	26.10.1995
Ida Elise Fjeldskår Norheim	Nordre hovedgårds vei 27 B, 4621 Kristiansand S	17.11.1999

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Arnold Markussen	Tlf. 97139456	E-post. arnold@torvmoen.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 418	Bnr. 477	Snr. 4	Kommune Kristiansand	
Sameiets org.nr:	995856492		Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. FrendeForsikring(1091519)				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	66		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Kan kjøpe dersom man eier leiligheten- Blir hjemmlet med leilighet ved eventuelt videresalg				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr 45,-		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husholdningsregler			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Må informere styreleder om dette.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Søgne og Greipstad Sparebank. 3040.82.76627	866 255,-	10.05.2041	8,01%	133 745	14.05.2021
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 15 år 4 måneder			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 8 930,-			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1 990,-	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15.01.2026	Fellesutgiftene inkluderer: TV/internett, forsikring, drift v/parkeringskjeller, grendehus, vaktmester, forretningsfører, renter/avdrag på lån til grendehuset, renhold, innbetaling til vedlikehold av Torvmoen 88 samt ladepunkt for park.kjeller			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 200,- per mnd 2190,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.02.2026		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4 000,-	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4 000,-	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Value Group utsteder egen faktura for gebyr opplysningene og eierskifte.			

For Value Group AS avd Kristiansand

Kristiansand 13.01.2026 Ole Ande Haukeas OAP
 Sted, dato Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes retumert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anniken.hoiby@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Anniken Høiby
Backoffice/Eiendomsmegler MNEF
anniken.hoiby@aktiv.no



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501039892

Kundenr. 4070603
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3270,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	96,09	1/1	010125-310125		96,09	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	96,09	1/1	010225-280225		96,09	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	96,09	1/1	010325-310325		96,09	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	196,72	1/1	010125-310125		196,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	196,72	1/1	010225-280225		196,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	196,72	1/1	010325-310325		196,72	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1937600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		973,50	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Grunnlag MVA høy sats: 1837,44, MVA: 459,36

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501039892

Kundenr. 4070603

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3270,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 2810,94

MVA 459,36

Øreavrunding -0,30

Belastes avtalegiro 3270,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501089048

Kundenr. 4070603

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3270,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	96,09	1/1	010425-300425		96,09	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	96,09	1/1	010525-310525		96,09	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	96,09	1/1	010625-300625		96,09	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	196,72	1/1	010425-300425		196,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	196,72	1/1	010525-310525		196,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	196,72	1/1	010625-300625		196,72	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1937600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		973,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Grunnlag MVA høy sats: 1837,44, MVA: 459,36

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501089048

Kundenr. 4070603

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3270,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 2810,94

MVA 459,36

Øreavrunding -0,30

Belastes avtalegiro 3270,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501139016

Kundenr. 4070603
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3086,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	96,09	1/1	010725-310725		96,09	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	96,09	1/1	010825-310825		96,09	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	96,09	1/1	010925-300925		96,09	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	196,72	1/1	010725-310725		196,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	196,72	1/1	010825-310825		196,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	196,72	1/1	010925-300925		196,72	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1937600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		973,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Grunnlag MVA middel sats: 1837,44, MVA: 275,61

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501139016

Kundenr. 4070603

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3086,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 2810,94

MVA 275,61

Øreavrunding -0,55

Belastes avtalegiro 3086,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501188289

Kundenr. 4070603
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3086,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	96,09	1/1	011025-311025		96,09	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	96,09	1/1	011125-301125		96,09	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	96,09	1/1	011225-311225		96,09	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	196,72	1/1	011025-311025		196,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	196,72	1/1	011125-301125		196,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	196,72	1/1	011225-311225		196,72	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1937600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		973,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NORHEIM TOR-EINAR
TORVMOEN 67
4640 SØGNE

Eiendom 418/477/0/4/9634 - TORVMOEN 67
Eier NORHEIM TOR-EINAR

Grunnlag MVA middel sats: 1837,44, MVA: 275,61

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501188289

Kundenr. 4070603

Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3086,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Netto 2810,94

MVA 275,61

Øreavrunding -0,55

Belastes avtalegiro 3086,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

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

Fellessameiets 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 godkjenning 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 budsjettet 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 vernetting.

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 forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdslovens 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/>

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 driver 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. Strømsøtten 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

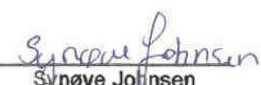
Velforeningens virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

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 styreleder	 Thor Erik Dahle Karlsen styremedlem	 Marianne Kjelleberg styremedlem
 Synøve Johnsen styremedlem		 Jonny Olsen 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 Kristiansands 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 Torvmoen.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 fellesvedtekten punkt 5 står det; «*Styret har fullmakt til å foreta ekstra investeringer og/eller økonomiske beslutninger inntil kr 20 000,- utover det som er budsjettet 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 budsjettet pr. år.»

Med hilsen

Trond Sandvik Simonsen
Torvmoen 88-213
22.4.2025

Nedbetalingsplan

Lånekonto

ANULBM 3090 82 76627	~866 255,00
-------------------------	-------------

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	1 000 000,00
Resterende gjeld	866 255,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	7.6%
Effektiv rente	8.01%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	15 år 4 måneder
Innfrielsesdato	10. mai 2041

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2026	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2027	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2028	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2029	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2030	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2031	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2032	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2033	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2034	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2035	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2036	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2037	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2038	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2039	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2040	Årssum 96 348,00	▼
Nedbetalingsplan for 2041	Årssum 39 594,00	▼

Årsregnskap 2024

Torvmoen Velforening

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 856 492

Resultatregnskap

Torvmoen Velforening

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		2 241 825	2 012 275
Annen driftsinntekt		124 056	111 587
Sum driftsinntekter	1	2 365 881	2 123 862
Varekostnad	2	668 790	602 504
Lønnskostnad	2, 3	516 573	460 802
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 4	33 800	39 654
Annen driftskostnad	2, 3	1 254 756	909 002
Sum driftskostnader		2 475 919	2 011 962
Driftsresultat		-110 039	111 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	1 616	1 077
Annen rentekostnad	2	72 862	64 182
Resultat av finansposter		-71 246	-63 105
Resultat før skattekostnad		-181 285	48 795
Resultat		-181 285	48 795
Årsresultat	5	-181 285	48 795
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		181 285	-48 795
Sum overføringer		-181 285	48 795

Balanse

Torvmoen Velforening

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

Balanse

Torvmoen Velforening

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

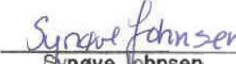
Søgne, 28.04.2025

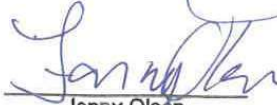
Styret i Torvmoen Velforening


Arnold Markussen
styreleder


Thor Erik Dahle Karlsen
styremedlem


Marianne Kjelleberg
styremedlem


Synøve Johnsen
styremedlem


Jonny Olsen
styremedlem

Torvmoen Velforening

Side 4

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

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

Note 1 Inntekter spesifisert

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



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Valdal Byggtjeneste AS

Gyldenløvsgate 34
4614 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref:

2007/3102 -21018/2010

Saksbehandler:

Anne Marit Tønnesland

Arkivkode:

18/59

Dato:

01.07.2010

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Byggested: Torvmoen 4640 Søgne
Tiltakshaver: Torvmoen AS
Søker: Valdal Byggtjeneste AS

Gnr/Bnr: Gnr. 18 Bnr. 474,475,476 og 477
Adresse: Postboks 983, 4682 Søgne
Adresse: Gyldenløvsgate 34,
4614 Kristiansand S

Tiltakets art: 4 stk. 4-mannsboliger

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Anne Marit Tønnesland
Saksbehandler

Kopi:

Torvmoen Utbygging AS Postboks 983 4682 SØGNE

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direktenr:

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA



SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Valdal Byggtjeneste AS

Gyldenløvsgate 34
4614 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref:

2007/3102 -21329/2009

Saksbehandler:

Anne Marit Tønnesland

Arkivkode:

18/59

Dato:

20.08.2009

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93.

Saksnr:

457/09

Behandlet i:

Plansjefen

Byggested: Torvmoen 4640 Søgne

Tiltakshaver: Torvmoen AS

Søker: BASIS arkitekter AS

Gnr/Bnr: 18/59

Adresse: Postboks 983, 4682 Søgne

Adresse: Vestre Strandgate 42, 4612
Kristiansand S

Tiltakets art: Innredning av loft i leilighet 59, 65,
67, og 73.

Vedtak:

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om innredning av 3 etasje, samt bytte av ansvarlige foretak for arkitekturprosjektering.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning med revidert dato 10. juni 2009, og søknad om ansvarsrett fra foretaket Flatnes Bygg Consult AS, på de vilkår som er nevnt under.

Naboer anses ikke for å bli berørt av endringene og er således ikke varslet.

Tidligere godkjente foretak Basis Arkitekter AS og plantegning datert 16. november 2007 utgår.

Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Anne Marit Tønnesland
saksbehandler

Postadresse:
PB 1051
4687 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4687 Søgne

Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direktenr:

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Øre nr: 964 967 091 MVA

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 12. august 2009.

Plantegning er revidert 10. juni 2009.

Søknad om endring

Til tidligere gitte tillatelser datert 26. juni 2007 med saksnr 320/07, 24. oktober 2007 med saks nr. 475/07, og 13. desember 2007 med saksnr 605/07, foreligger det søknad om endring.

Det søkes om innredning av 3 etasje i leilighet nr 59, 65, 67, og 73, samt bytte av ansvarlige foretak for arkitekturprosjektering.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boliger i bebyggelsesplan for Torvmoen B1-B9. Bebyggelsesplanen er engodkjent 13. september 2006.

Beliggenhet og høydeplassering:

Ingen endringer

Ansvar og kontroll:

Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ansvarlige foretak:

S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Flatnes Bygg Consult AS	PRO/KPR	1	S	Arkitekturprosjektering

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Plan- og utviklingsavdelingen, byggesak, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gyldighet:

Saken er avgjort i medhold av delegasjon av myndighet, jf. kommunestyrevedtak av 14.10.99, sak nr 064/99. Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 1690,-. Vi informerer om at gebyret for søknad om endring er beregnet ut fra brukt tid, kr 650,- pr. time i henhold til tidligere avtaler med Torvmoen AS. I tillegg kommer gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett. Regning blir sendt separat.

Kopi til:

Flatnes Bygg Consult AS	Gyldenløvesgate 34	4614	KRISTIANSAND S
Torvmoen Utbygging AS	Postboks 983	4682	SØGNE

Søgne kommune
Postboks 1051
4682 Søgne

12.08.2009

Deres ref.: 2007/3102 Anne Marit Tønnesland

Torvmoen bygg 04, 06, 08 og 10 Søknad om endring av tillatelse

Henviser til vedtak gitt 26.06.2007.

Det blir endring av tiltakshaver fra Torvmoen AS til Torvmoen Utbygging AS, Postboks 983, 4682 Søgne.

Det blir endring av arkitekt fra Basis Arkitekter til Flatnes Bygg Consult AS, Gyldenløves gate 34, 4614 Kristiansand.

Det blir innredning av loft i leilighet 59, 65, 67 og 73. Det blir ingen nye boenheter. Det blir kun innvendige endringer, derfor er nabovarsling utelatt. Arbeidene blir utført av de foretakene som allerede har fått ansvarsrett på bygget.

Det legges ved en plantegning av loftet. Det er kun vist endring i den ene leiligheten (høyre side av plantegningen). Den andre gavelen skal endres på samme måte.

Vedlegg:

	Søknad om endring av tillatelse		
E 1	Plan loft, revidert.	M 1:100	
F 1	Søknad om ansvarsrett	P/K	Flatnes Bygg Consult AS
	F 1b Sentral godkjenning		
G 1	Kontrollerklæring	P/K	Flatnes Bygg Consult AS

Med vennlig hilsen

Hilde Gundersen

Hilde Gundersen

Kopi: Tiltakshaver: Torvmoen Utbygging AS, Postboks 983, 4682 Søgne.

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.
2007/3102

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Søgne kommune
Postboks 1051
4682 SØGNE

Hvis tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse.

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato
26.06.2007

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	18	59				
Adresse Torvmoen bygg 04, 06, 08 og 10					Postnr. 4640	Poststed SØGNE

Beskrivelse av endring

Tiltakshaver endres fra Torvmoen AS til Torvmoen Utbygging AS

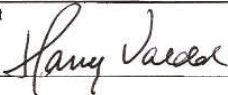
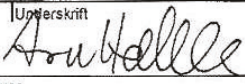
Ansvarlig for arkitekturprosjektering endres fra Basis Arkitekter til Flatnes Bygg Consult AS.

Innredning av loft i leilighet 59, 65, 67 og ⁷³69. Det blir kun innvendig endring og ingen endring av antall boenheter, derfor er det ikke sendt ut nabovarsel for denne endring. Arbeidene utføres av de foretak som allerede har fått ansvarsrett på bygget.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☒
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☒
Redgjørelser og tegninger	E	1 -	☐
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 -	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak		Navn	
Valdal Byggjeneste AS		Torvmoen Utbygging AS	
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
11.08.2009		11.08.2009	
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
HARRY VALDAL		ARNE HALLANDVIK	



PEV 10.06.09 - D.DODER

[illegible]

**Søknad om ansvarsrett
Kontrollplan**
etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr.

F- 1

Kommunens saksnr.

2007/3102

Side

1 av 1

Til kommune

Søgne kommune

Postboks 1051

4682 SØGNE

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 18	Bnr. 59	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Torvmoen bygg 04, 06, 08 og 10				Postnr. 4640	Poststed SØGNE

Foretak

Foretak Flatnes Bygg Consult AS				Organisasjonsnr. 977 519 136	
Adresse Gyldenløves gate 34			Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S	
Telefon 38 07 16 50	Telefaks 38 07 16 51	Kontaktperson Øyvind Flatnes			Mobiltelefon 905 58 882
E-post adresse					

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde
(PRO, KPR, UTF, KUT) og angi tiltaksklassene	Beskriv foretakets ansvarsområder herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
PRO, tiltaksklasse 1	Ansvarlig for arkitekturprosjektering
KPR, tiltaksklasse 1	Ansvarlig kontrollerende for arkitekturprosjektering
	Ansvar overføres til Flatnes Bygg Consult AS fra Basis Arkitekter AS
	fra og med 11.08.2009

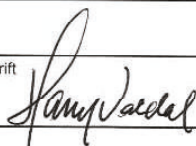
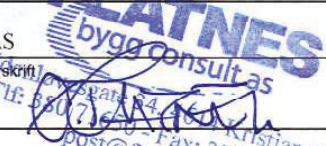
Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis.	Vedlegg nr. F- Ja
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger.	Vedlegg nr. F-

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å la gjennomføre kontroll -av egne ansvarsområder i samsvar med eget system.		
-i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	☒ Ikke relevant

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning	
Foretak Valdal Byggtjeneste AS		Foretak Flatnes Bygg Consult AS	
Dato 11.08.2009	Underskrift 	Dato 11.08.2009	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver HARRY VALDAL		Gjentas med blokkbokstaver ØYVIND FLATNES	

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

F-1b



Godkjent foretak

Organisasjonsnr: 977519136 Godkjent til: 13.03.2012

FLATNES BYGG CONSULT AS

Gyldenløvesgate 34
4614 KRISTIANSAND S

Tlf: 38 07 16 50 Faks: 38 07 16 51

Internett-data oppgitt av foretaket:

Epost: post@flatnes.no

Foretaket er godkjent innenfor følgende 3 godkjenningsområder :

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

FLATNES BYGG CONSULT AS oppgir at foretaket utfører arbeider med egne ressurser innenfor følgende arbeidsområder:

Foretak kan selv registrere sine arbeidsområder i tillegg til den sentrale godkjenningen. Arbeidsområder er ikke en faglig kvalifisering av foretaket og er ikke godkjent av Statens bygningstekniske etat.

Data pr. 11.08.09

[Tilbake til søkeside](#)

For å gå tilbake til resultatlisten, bruk 'Back'-knappen i web-leseren.

| [Hjemmeside](#) | [Om oss](#) | [Informasjon](#) | [Regelverk](#) | [Nyttige lenker](#) | [Siste nytt](#) |

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for
hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Søgne kommune

Postboks 1051

4682 SØGNE

• Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et
vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om
igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til
anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	18	59				
Adresse Torvmoen bygg 04, 06, 08 og 10					Postnr. 4640	Poststed SØGNE

Foretak

Foretak Flatnes Bygg Consult AS					Organisasjonsnr. 977 519 136	
Adresse Gyldenløves gate 34				Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S	
Telefon 38 07 16 50	Telefaks 38 07 16 51		Kontaktperson Øyvind Flatnes			Mobiltelefon 905 58 882

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO / KPR Arkitekturprosjektering, fra og med 11.08.2009

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan ^{lav dato} 11.08.2009 og kontrollplan for viktige og kritiske områder ^{lav dato}

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Etter foretakets system

Denne kontrollerklæring gjelder kun innredning av loftsrom i leilighet 59, 65, 67 og ~~73~~ 73

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

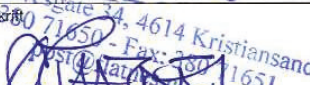
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 11.08.2009	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver ØYVIND FLATNES
--------------------	---	--



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

BASIS arkitekter AS

Vestre Strandgate 42
4612 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref:
2007/135 -13044/2007

Saksbehandler:
Anne Marit Tønnesland

Arkivkode:
18/59

Dato:
26.06.2007

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95a.
Vilkår for igangsetting.

Saksnr:
320/07

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Torvmoen

Gnr/Bnr: 18/59

Tiltakshaver: Torvmoen AS

Adresse: Postboks 983, 4682 Søgne

Søker: BASIS arkitekter AS

Adresse: Vestre Strandgate 42,
4612 Kristiansand S

Tiltakets art: Boligområde med 110 boliger

Vedtak:

Tillatelsen omfatter utbygging av boligområde med 110 boliger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93a og 95 nr 1 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger og situasjonskart stemplet mottatt av 20 februar 2007, utomhusplan datert 22. mai 2007, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det gitt dispensasjon fra bebyggelsesplanens krav vedrørende plassering av utvendige boder. Dette er behandlet i eget vedtak datert 25. juni 2007, sak nr 318/07.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med ansvarsrett, jf. saksutredning.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før:

..# fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

..# detaljtegninger av boligene foreligger.

..# godkjenning av sekundær oppvarmingskilde foreligger.

Hilsen

Dag Arntsen
plansjef

Anne Marit Tønnesland
saksbehandler

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direktenr:

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Ørø nr: 964 967 091 MVA

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 20. februar 2007.

Søknad om ansvarsretter samt boligspesifikasjon for GAB registrering er stemplet mottatt 8. mars 2007.

Dokumentasjon vedrørende valgt energiløsning samt universell utforming er stemplet mottatt 14. mai 2007.

Søknad om dispensasjon for plassering av utvendige boder ikke i tråd med plan er stemplet mottatt 28. mai 2007.

Revidert utomhusplan datert 22. mai 2007 er stemplet mottatt 18. juni 2007.

Dokumentasjon vedrørende takvinkler og bebygd areal er stemplet mottatt 18. juni 2007.

Innvilgelse av dispensasjon er vedtatt 25. juni 2007, sak nr. 318/07.

Søknaden:

Søknaden omfatter utbygging av boligområde med 110 boliger.

Vi informerer om at søknad om underjordisk parkeringskjeller ble behandlet i egen sak, sak nr 218/07, og er dermed ikke behandlet i dette vedtak.

Til informasjon:

Vi ønsker å informere om at det i forbindelse med søknad om brukstillatelse for leiligheter i bygninger med mer enn 4 boenheter, vil bli gjennomført tilsyn.

Dersom det ikke foreligger feil eller mangler som er til hinder for at brukstillatelse kan gis, vil denne bli utstedet.

Vi anmoder med bakgrunn i dette at søknad om brukstillatelse blir sendt kommunen i god tid før leilighetene skal tas i bruk.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boliger i bebyggelsesplan for Torvmoen B1-B9. Bebyggelsesplanen er egengodkjent 13. september 2006.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplassering som omsøkt, angitt på tegninger som topp gulv i hver etasje samt maksimal mønehøyde.

Påvisning skal utføres av eget ansvarlig foretak som vil bli godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

Ved bygging er det behov for å ajourføre kartdatabaser. Før det kan gis brukstillatelse må vi ha mottatt informasjon om tiltakets plassering i marken. Informasjonen må innsendes på SOSI-format, og tilsvarende angivelse av koordinater, vist på papir. Kommunen kan i henhold til Statens kartverks standard tillegg B , pkt B1 , kreve informasjonen på SOSI-format. SOSI-filer sendes Postmottak@sogne.kommune.no . og merkes med ” Plassering og beliggenhetskontroll” og saksnummer.

Ansvar og kontroll:

Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt

ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997. Funksjoner og fagområder er belagt med godkjenning av ansvarsrett:

Ansvarlige foretak:

Til informasjon:

Det er søkt om ansvarsretter i tiltaksklasse 3 for funksjonene PRO/KPR av vann og avløpsanlegg fra hovedvei til topp gulv u-etg. I henhold til kapittel IV i godkjenningsforskriften (GOF) er det kommunen som skal fastsette tiltaksklasse etter forslag fra ansvarlig søker. Vi vil med dette orientere ansvarlig søker, Basis Arkitekter, om at tiltak av denne art regnes for å være i tiltaksklasse 1, jf. GOF § 13.

S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Basis Arkitekter AS	SØK	1	S	Hele tiltaket.
Basis Arkitekter AS	PRO/KPR	2	S	Bygninger og installasjoner (herunder lyd/ akustikk)
Elconsultteam Sør AS	PRO/KPR	2	S	Brannalarmanlegg, nødlis og ledesystem, løfteinnretninger
Rivco AS	PRO/KPR	1	S	Vann og avløpsanlegg fra hovedgate til topp gulv u-etasje.
Multiconsult AS	PRO/KPR	2	S	Brannteknisk prosjektering, grunnundersøkelser, geotekniske vurderinger og prosjektering

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det gitt dispensasjon fra bebyggelsesplanens krav vedrørende plassering av utvendige boder. Dette er behandlet i eget vedtak datert 25. juni 2007, sak nr 318/07.

Kommunens samlede vurdering:

Det er i søknaden oppgitt at gass vil være sekundær oppvarmingskilde og at det planlegges fjernvarmeanlegg basert på dette. Statoil vil besørge de nødvendige søknader for tiltaket. Ansvarsrett for fjernvarmeanlegg og varmesentral er derfor ikke blitt behandlet i denne tillatelsen.

Omsøkte tiltak er i tråd med bebyggelsesplan for Torvmoen.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
2. Detaljtegninger for boligene foreligger.
3. Godkjenning av sekundær oppvarmingskilde foreligger.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er

ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Plan- og utviklingsavdelingen, byggesak, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gyldighet:

Saken er avgjort i medhold av delegasjon av myndighet, jf. kommunestyrevedtak av 14.10.99, sak 064/99.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker:

	Gebyr	20% tillegg for søknad i 2 trinn	Antall	Sum
Boligbygg, første boenhet	11000	13200	1	13 200
Boligbygg, tillegg pr. ekstra boenhet	5000	6000	109	654 000
Behandling av ansvarsretter	350	420	4	1680
Totalt gebyr				668 880

Regning blir sendt separat.

Sendt til:

Ansvarlig søker

Vedlegg:

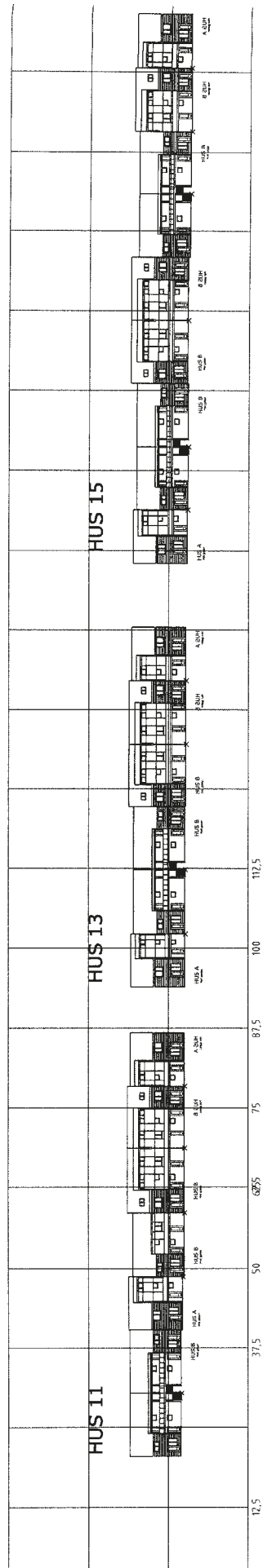
Radonveileder

Kopi av vedtaket til:

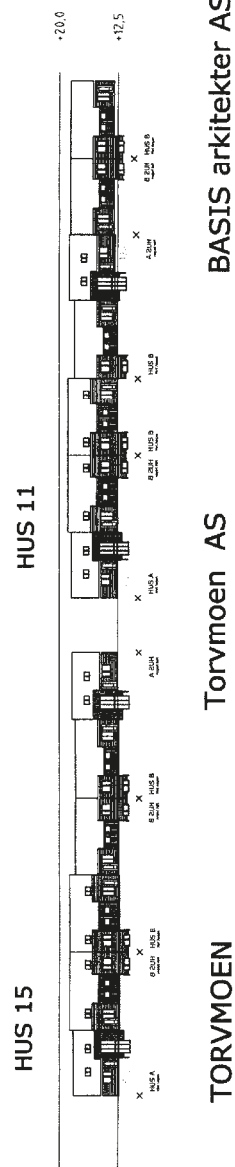
Torvmoen AS, Postboks 983, 4682 Søgne

E-9

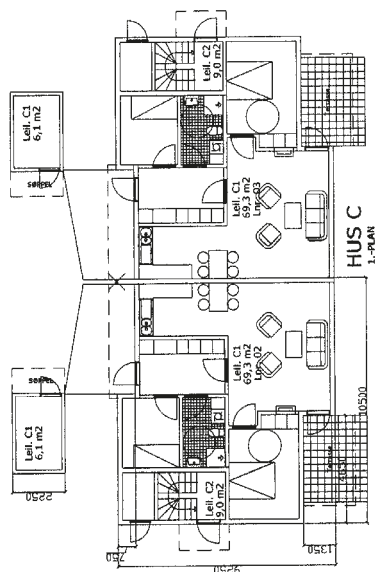
Oppriss av randbebyggelsen - fasadeoppriiss mot gaten (vest)



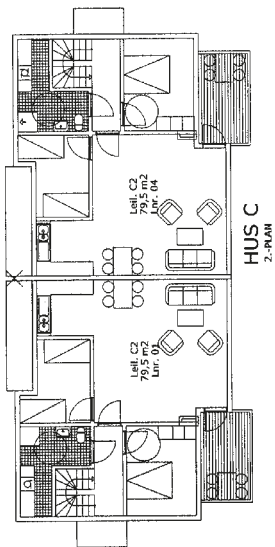
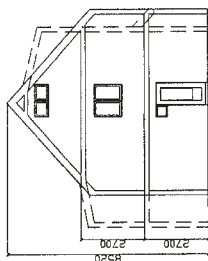
Oppriss av randbebyggelsen - fasadeoppriiss mot hagen (øst)



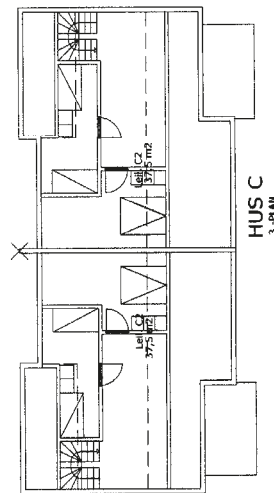
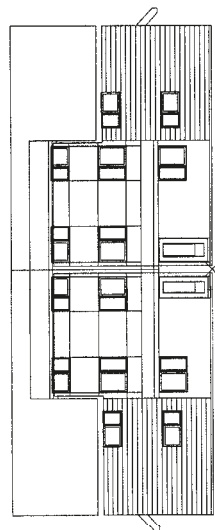
Fasadeoppriiss 1:600 15.02.07



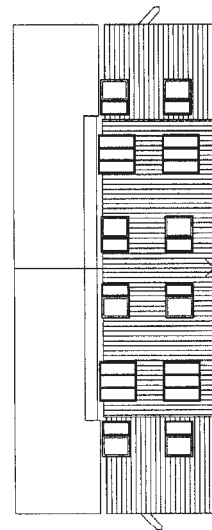
HUS C
SNITT



HUS C
FASADE mot gaten

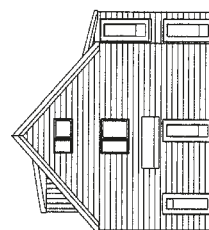
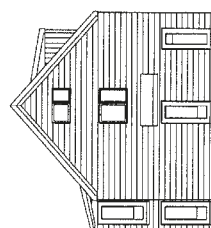
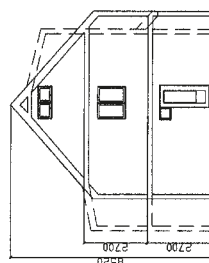
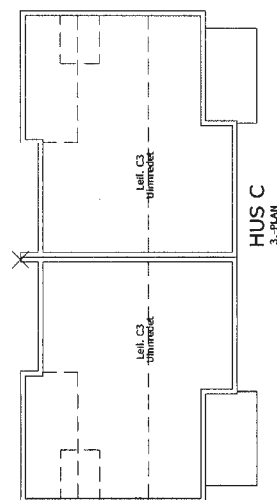
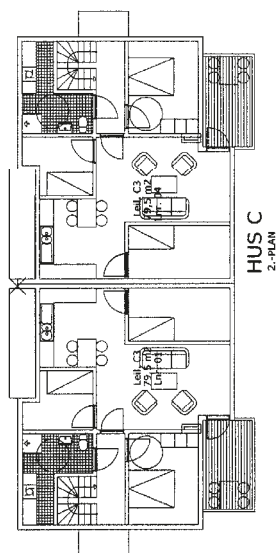
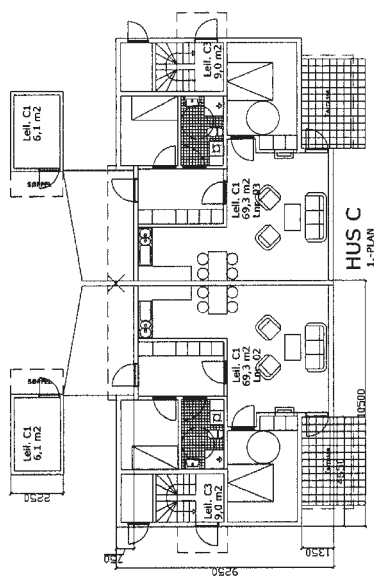


HUS C
FASADE mot hagen



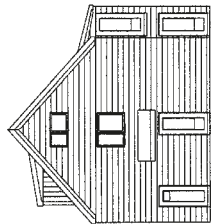
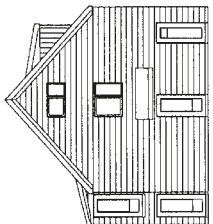
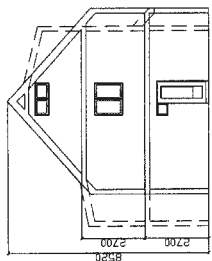
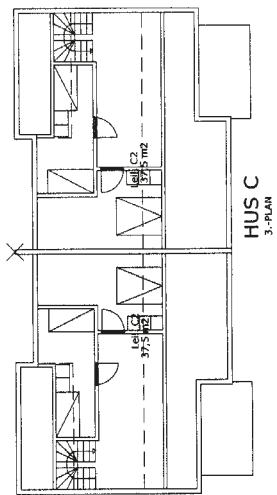
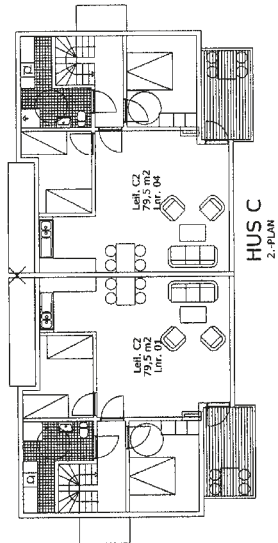
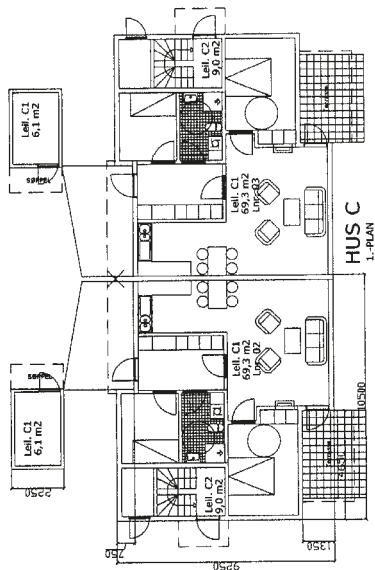
TORVMOEN "rammesøknad" HUS 2
HUS C som firemannsbolig m/loft i indre kjerne

15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S



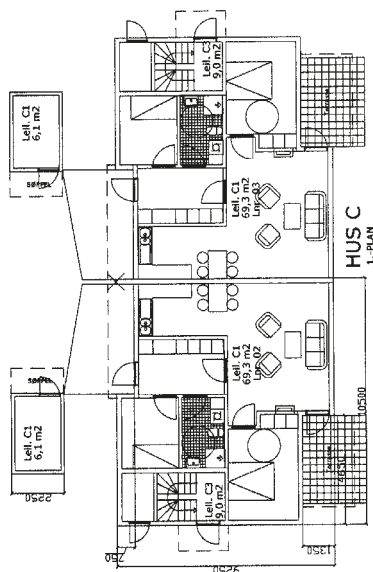
TORVMOEN "rammesøknad" HUS 4
HUS C som firemannsbolig u/loft i indre kjeme

15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S

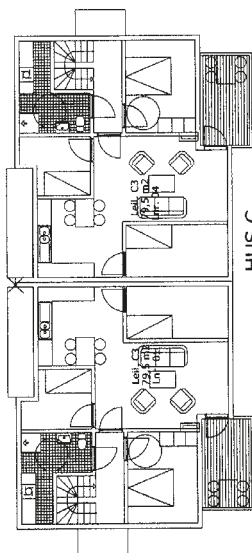


TORVMOEN "rammesøknad" HUS 6
HUS C som firemannsbolig m/loft i indre kjerne

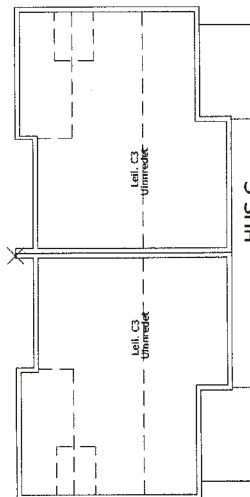
15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S



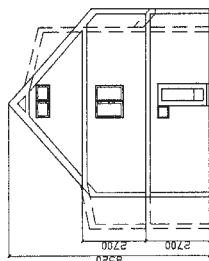
HUS C
1.-PLAN



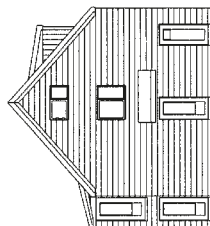
HUS C
2.-PLAN



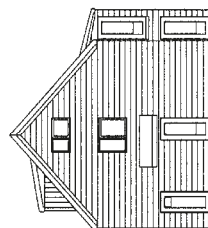
HUS C
3.-PLAN



HUS C
SNITT



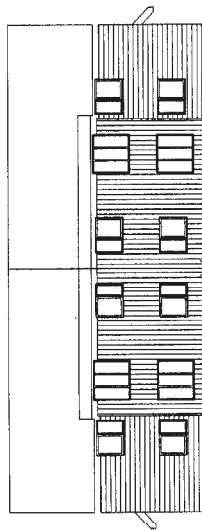
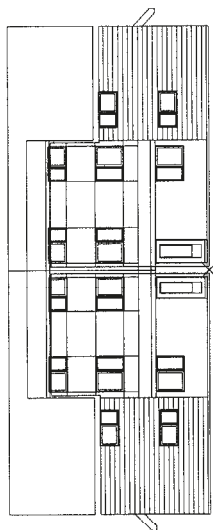
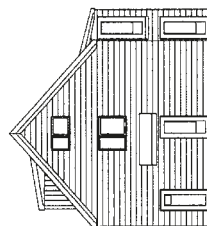
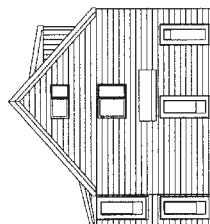
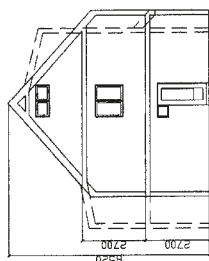
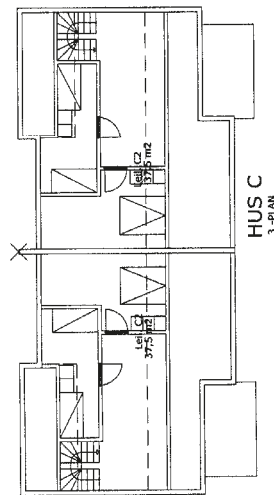
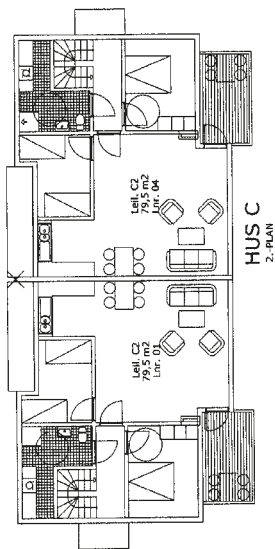
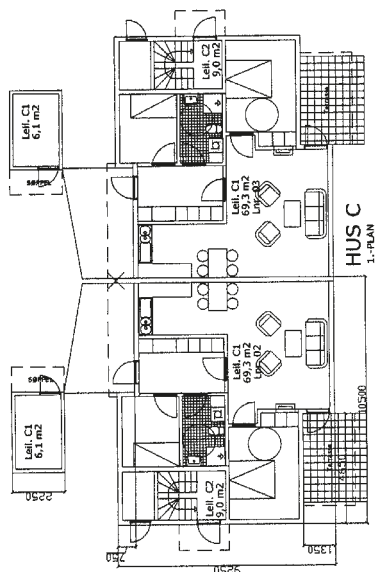
HUS C
FASADE mot gaten



HUS C
FASADE mot hagen

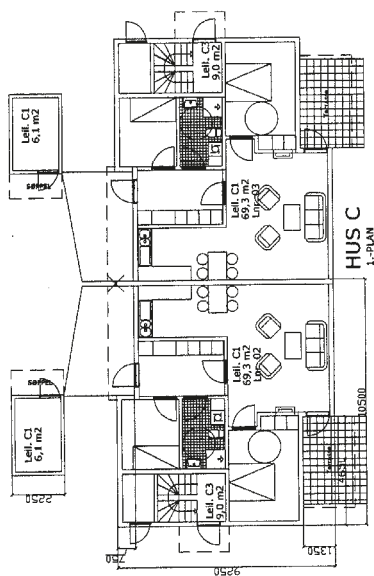
TORVMOEN "rammesøknad" HUS 8
HUS C som firemannsbolig u/loft i indre kjerne

15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S

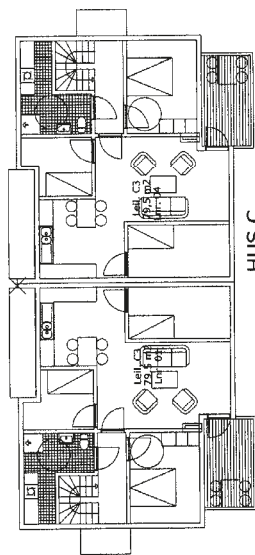


TORVMOEN "rammesøknad" HUS 10
HUS C som firemannsbolig m/loft i indre kjerne

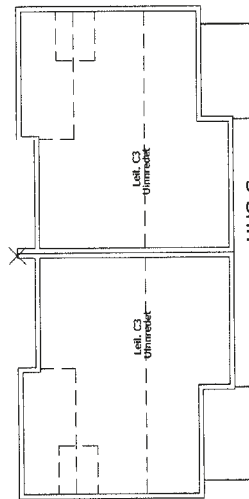
15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S



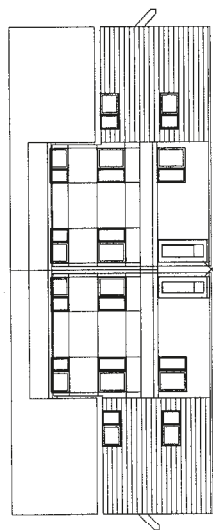
HUS C
1.-PLAN



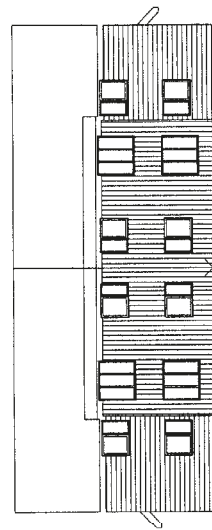
HUS C
2.-PLAN



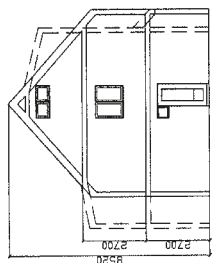
HUS C
3.-PLAN



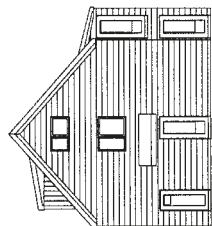
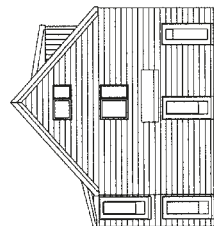
HUS C
FASADE mot gaten



HUS C
FASADE mot hagen

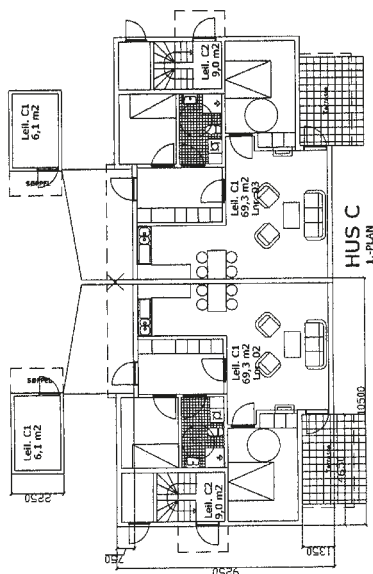


HUS C
SHITT

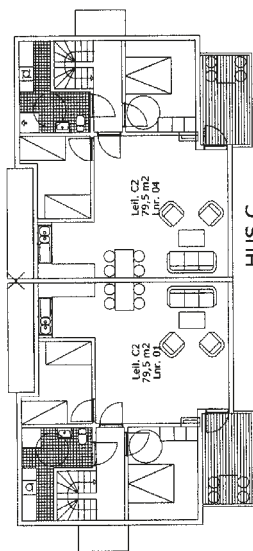


TORVMOEN "rammesøknad" HUS 12
HUS C som firemannsbolig u/loft i indre kjerne

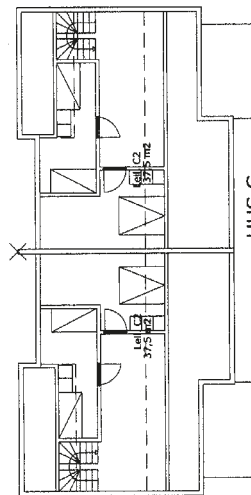
15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S



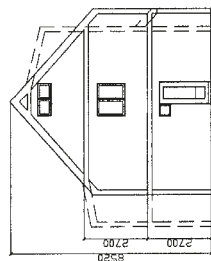
HUS C
1.-PLAN



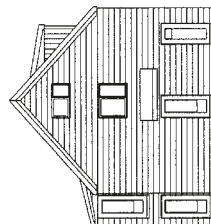
HUS C
2.-PLAN



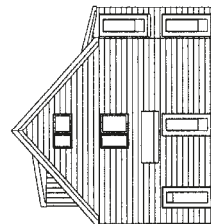
HUS C
3.-PLAN



HUS C
SNITT



HUS C
FASADE mot gaten

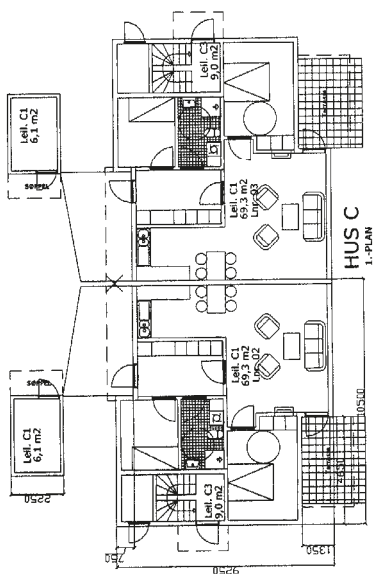


HUS C
FASADE mot hagen

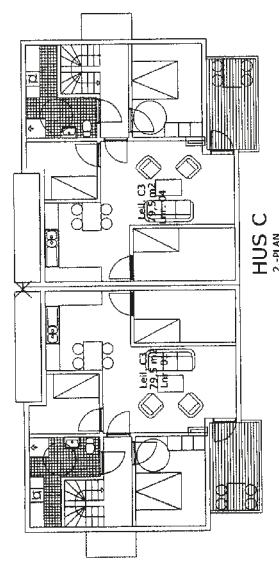
TORVMOEN "rammesøknad" HUS 14
HUS C som firemannsbolig m/loft i indre kjerne

15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S

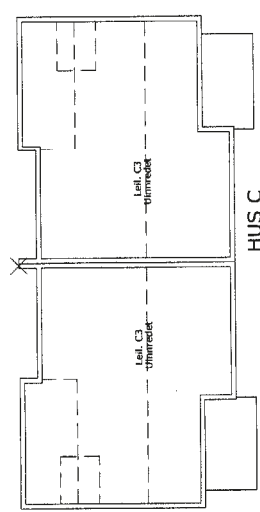
E-17



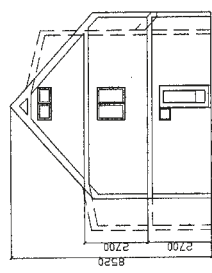
HUS C
1-PLAN



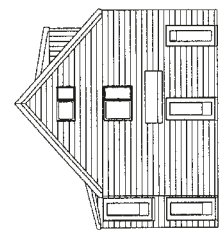
HUS C
2-PLAN



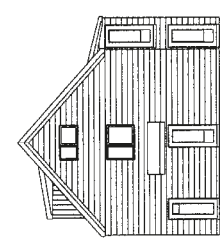
HUS C
3-PLAN



HUS C
FRONT



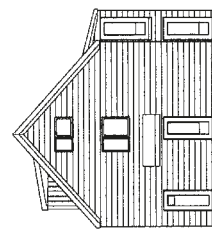
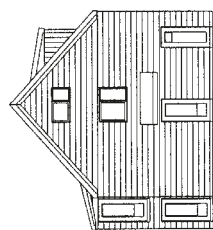
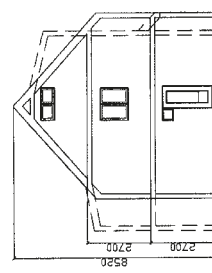
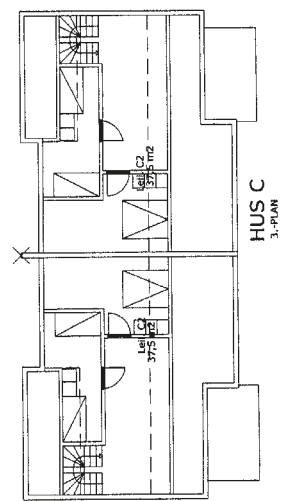
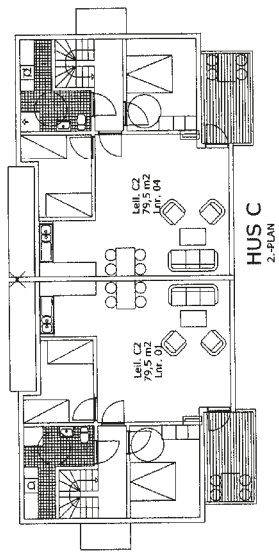
HUS C
FASADE mot gaten



HUS C
FASADE mot hagen

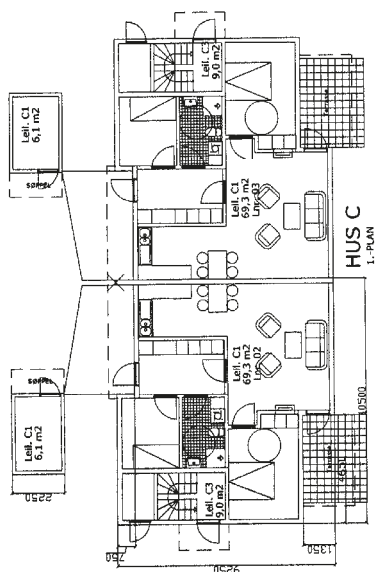
TORVMOEN "rammesøknad" HUS 16
HUS C som firemannsbolig u/loft i indre kjerne

15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S

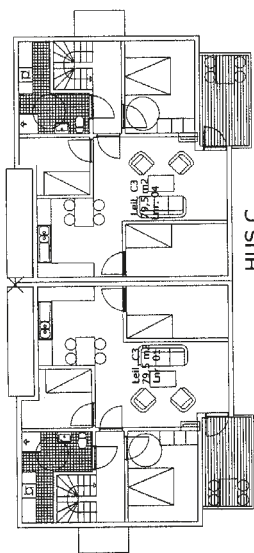


TORVMOEN "rammesøknad" HUS 18
HUS C som firemannsbolig m/loft i indre kjerne

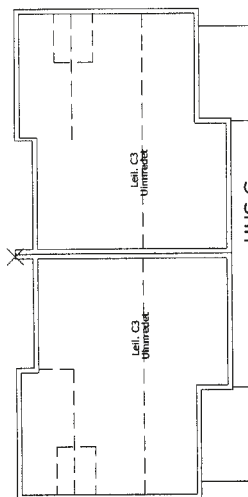
15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S



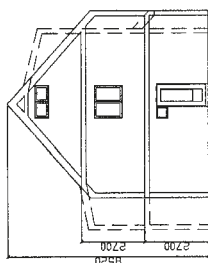
HUS C
1.-PLAN



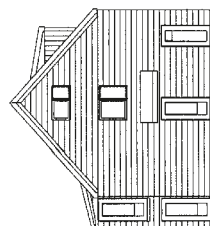
HUS C
2.-PLAN



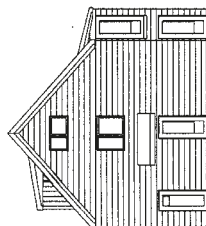
HUS C
3.-PLAN



HUS C
SØTT



HUS C
FASADE mot gaten



HUS C
FASADE mot hagen

TORVMOEN "rammesøknad" HUS 20
HUS C som firemannsbolig u/loft i indre kjerne

15. 02. 07. B A S I S arkitekter A S

Nabolagsprofil

Torvmoen 67 - Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Torvmoen Linje 40E, 42	2 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10.3 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	13 min 1.2 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	14 min 1.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	22 min 2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

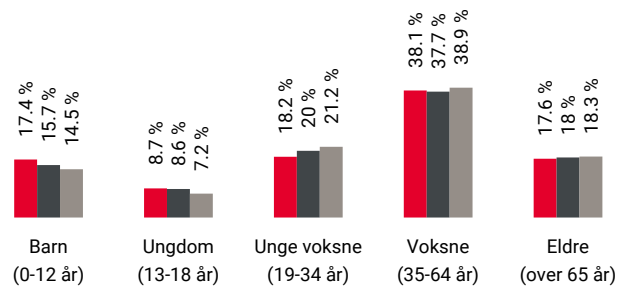
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdsheia/Torvmoen	1 197	528
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	1 min 0.1 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	19 min 1.7 km
Coop Mega Søgne Post i butikk	20 min 1.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



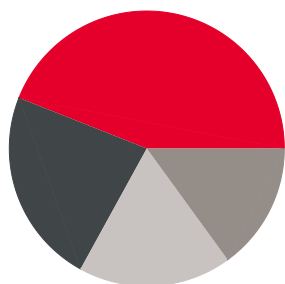
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Nygårdsheia Myggis	8 min	🚶
	Ballspill	0.7 km	
⚽	Nygård skole	12 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1 km	
🚴	Family Sports Club Søgne	21 min	🚶
🚴	Fresh Fitness Søgne	22 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
23% rekkehus
15% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

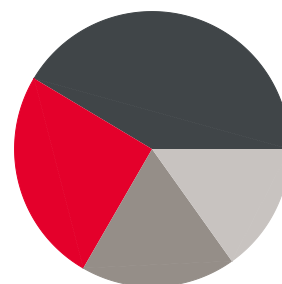
10 min 🚗



Vitusapotek Søgne

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



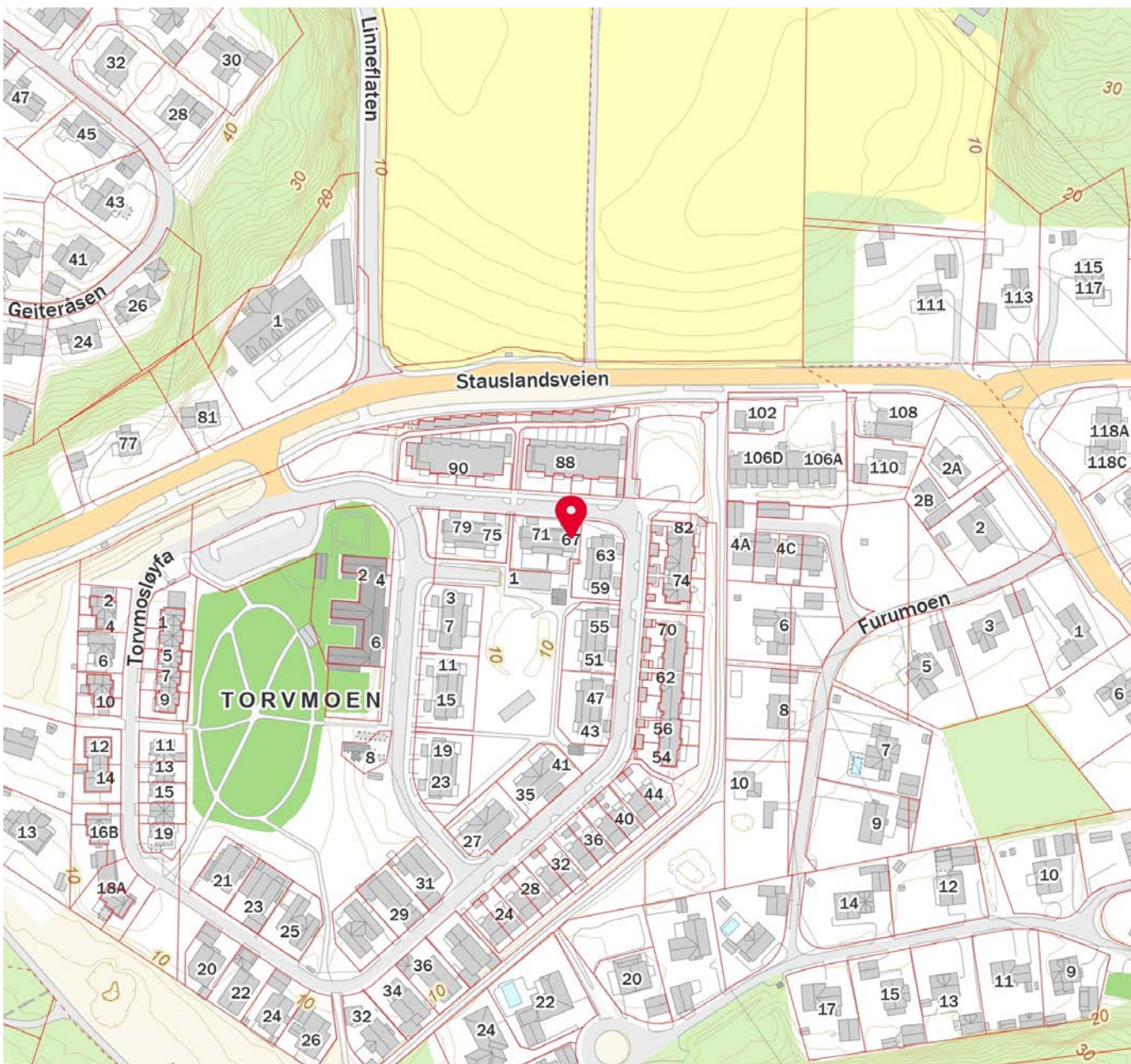
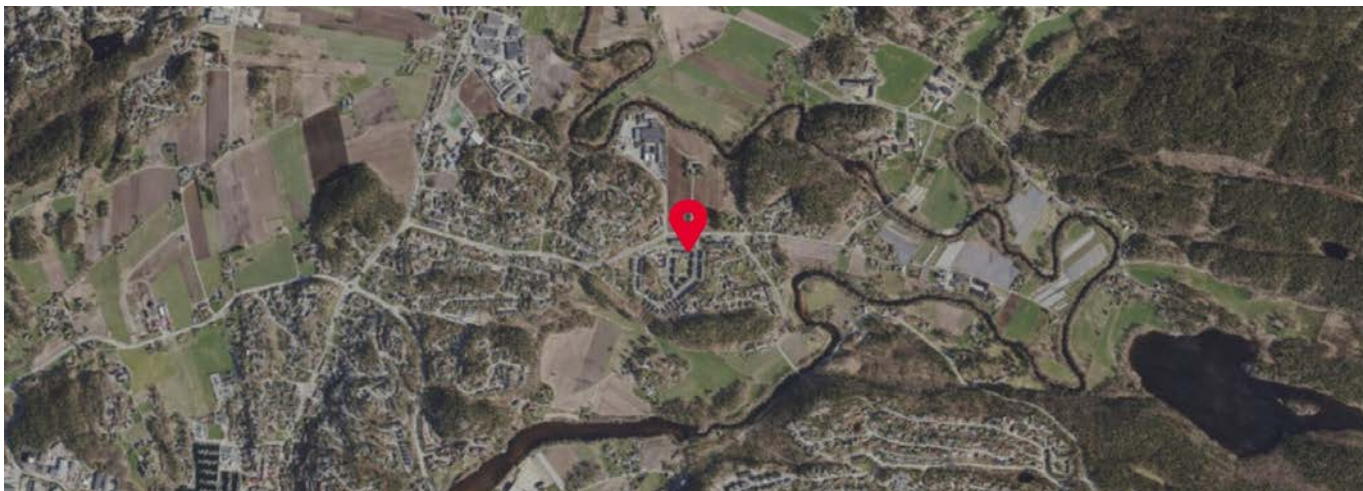
0%

43%

Nygårdsheia/Torvmoen
Søgne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Torvmoen 67
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre