PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BJØRNEBAKKEN 20

Vedlegg

BSelgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260126

Selger 1 navn
Ragnar Tharaldsen

Gateadresse
Bjørnebakken 20

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frenda

Polise/avtalenr.: 2844240

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260126

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd om bad 1 etg. Ca. 2012.
Arbeid utført av	Aamodt vvs/ mur as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele bad ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260126

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet tak.
Arbeid utført av	Tore Arnesen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet i sokkel etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjente bygg tegninger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bjørndalen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Foretatt/ foretas.

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	37.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260126

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260126

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Tharaldsen	f60aa961b9a230043eb1b5cb74173bd1f4046312	15.03.2026 20:18:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260126

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

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Bjørnebakken 20, 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 45, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2183 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KF1228

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje.
Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
For øvrig må hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking ble skiftet i 2022. Arbeider ble utført av firma og kan ifølge eier dokumenteres ved pristilbud og faktura ved behov.
Takflater fremstår med god stand.
Beslag over tak og takrenner ble skiftet i 2022 i forbindelse med skifte av taktekking. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå.
Det finnes eldre beslag under dørsviller ol.
Støpte/murte yttervegger på tilbakefylt del som er påforet på innside. Øvrige Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Varierende alder og slitasje på kledning. Fasade på begge gavl vegger og inngangsside fremstår i hovedsak med normal god stand. På fremside er det noe varierende slitasje på kledning.
Det er skiftet enkeltbord.

Fasader ble malt opp i 2025.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring Jevnlig oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Svakheter i tekking og beslag kan oppstå over tid og spesielt utsatt ved sterke ytre påkjenninger (storm, regn, vind og snøføyk)
Trevinduer med isolerglass. Varierende alder og sliatsje på vinduer. Enkelte vinduer skiftet. Enkelte vinduer fra byggetid, men isolerglass er skiftet. Flere vinduer med karmer og glass fra opprinnelig byggetid.
Stuedører i begge etasjer og inngangsdør i underetasje er skifte i noe nyere tid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Rundt boligen er det store områder med terrasser av trekonstruksjon. Terrasser har varierende alder og slitasje på materiale. Det er skiftet en del treverk over tid. Terrasseområde rundt basseng ble bygd på begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
I boligen er det flere ildsteder. Peis med innsats, vedovn og oljefyr. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
Kontroll av påforet vegg ble utført uten å påvise unormale forhold. Kontroll ved å demontere luke i vegg ved avløpsrør. Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid med plater i taket. Malte flater på vegger. Belegg på gulvet.
Innredning med skap og skuffer. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.
Kontroll av tilliggende konstruksjon utført fra underside av vaskerom visuelt og via luke i vegg ved avløpsrør. Ingen unormale forhold registrert, men anbefaling om renovering gis likevel grunnet alder, slitasje og løsninger på rommet.

Bad
Baderom fra 2012. Renovert av firma i følge eier.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).
Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjløsning med glassvegg og badekar. Vvs-ustyr fremstår med normal slitasje.
Mekanisk avtrekk. Det kan til fordel byttes til flat dørterskel for bedre tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad/vaskerom
Badeorm ble oppgradert på begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.
Panel på vegger og i tak.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Lokalt fall i slukområde.
Synlig membran registrert i sluk.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.
Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekk. Det kan til fordel byttes til flat dørterskel for bedre tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken fra 2022. Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.
Innredning fra 2022. Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med malte flater i tak og på vegger. Belegg på gulvet.
Vask med kran og toalett. Funksjon ok, men utstyr er av eldre dato.
Ventil taket med naturlig avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type kobberrør. Hovedsakelig av eldre dato/byggetid. Stoppekran plassert ved bereder i underetasje. Funksjon ok.
Avløpsrør av soil (støpejernsrør) og noe plast. Soilrør er fra byggetid. Plastrør er noe nyere. Vil anta at det ble utført diverse utskiftinger i forbindelse med oppgradering/renovering av baderom og noe lokal utskifting på kjøkkener.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i skap på baderom i underetasje. Datostemplet 2019, Ingen synlig tegn til svikt.
Avløp på sikkerhetsventil ledes til baderom med sluk. Det anbefales likevel å ha egen lekkasjesikring på bereder plassert i orm uten sluk eller membranløsninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punktet
Drenering fra byggetid. Tjærestoff var vanlig å smøre på vegger ut fra byggetid. Overbygd/skjulte løsninger.
Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt (gjelder boligen). Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
I front av tomten er det hagemur og forstørtningsmur med støpt utførelse og steinmur. Disse er av eldre dato og mulig byggetid.
På inngangsside er det etablert to overvannskummer som vil kunne lede bort vann. Funksjon på kummer må holdes under oppsyn og vedlikehold. På fremside av boligen vil det basert på visuell kontroll være normal naturlig mulighet for avrenning.
Nedgravd oljetank på tomten.

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

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

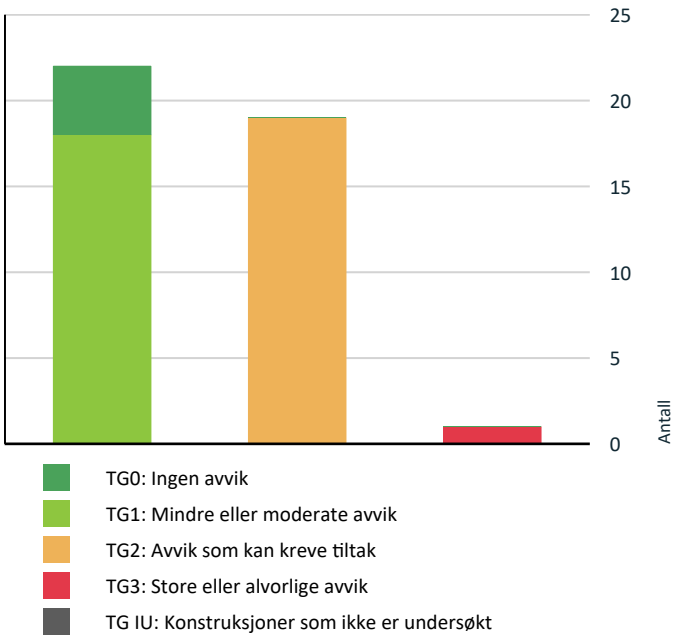
I begge etasjer er det noe endringer på planløsninger ut fra opprinnelig tegninger.
Ekstra soverom satt opp i øvre etasje. I iunderetasje er det bygget to soverom som ikke er på opprinnelige tegninger. Ene boden inntegnet er fjernet.

Garasje

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

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører fra byggetid** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
I følge byggesak/ferdigattest.

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes

Tilbygg / modernisering

2022	Skiftet	Taktekking skiftet. Utført av firma.
2012	Renovert	Baderom i øvre etasje. Utført av firma.
2022	Skiftet	Byttet kjøkken i begge etasjer
2005	Bygd	Bygd terrasse ved bassengområde.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking ble skiftet i 2022. Arbeider ble utført av firma og kan ifølge eier dokumenteres ved pristilbud og faktura ved behov.
Takflater fremstår med god stand.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag over tak og takrenner ble skiftet i 2022 i forbindelse med skifte av taktekking. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå.
Det finnes eldre beslag under dørsviller ol.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Støpte/murte yttervegger på tilbakefylt del som er påforet på innside. Øvrige Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Varierende alder og slitasje på kledning. Fasade på begge gavl vegger og inngangsside fremstår i hovedsak med normal god stand. På fremside er det noe varierende slitasje på kledning. Det er skiftet enkeltbord.

Fasader ble malt opp i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre. TG settes i hovedsak grunnet alder på eldre deler av kledning og lite/begrenset lufting som beskrevet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må forventes. Utskifting og/eller oppgradering dersom behov eller ønske om økt standard med tanke på isolering, overflater ol. I første omgang vil det være frontvegg mot hage som er mest aktuell med tanke på tiltak.



Tilstandsrapport



Frontvegg bærer preg av sporadisk slitasje



Luftespalte ved gesims mellom taksperrer





Isolert skråtak over stuedel har manglende/begrenset lufting. Isolasjon ser ut til å være presset opp mot undertak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring Jevnlig oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Svakheter i tekking og beslag kan oppstå over tid og spesielt utsatt ved sterke ytre påkjenninger (storm, regn, vind og snøføyk)

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Dette gjelder lukket del av konstruksjon over stuedel. Her ser det ut som isolasjon er presset helt opp mot undertak.
I enkelte områder er det skiftet noe undertaksplater.
På utstikk gavl vegg mot øst er det en del originale plater som har slitasje og tegn til tidligere fuktsvulming. Platene buler.

Konsekvens/tiltak

Selv om det er påpekt avvik/forhold var det ikke synlige tegn til fukt eller kondensproblematikk. På isolert del av skråtak over stue er det ikke mulig å kontrollere fullverdig uten inngrep. Dette ble ikke utført og forbehold om tilstand på skjult/lukket del må tas.

På generelt grunnlag anbefales det nærmere kontroll på skjult del for å avdekke om det er behov for å utbedre lufting. Punktert dampsperre ved spotlight kan utbedres lokalt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Varierende alder og sliatsje på vinduer. Enkelte vinduer skiftet. Enkelte vinduer fra byggetid, men isolerglass er skiftet. Flere vinduer med karmer og glass fra opprinnelig byggetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på eldre vinduer. Det er registrert flere punkterte isolerglass ved befaringen. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid.
Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.
Vinduer med punktert isolerglass må man vurdere om det er hensiktsmessig å skifte hele vinduet eller kun isolerglass. Det vil være avhengig av slitasje generelt på vinduet samt kostnad forbundet med alternative løsninger.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Stuedører i begge etasjer og inngangsdør i underetasje er skifte i noe nyere tid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Ytterdører fra byggetid

Beskrivelse

Ytterdører fra byggetid ut fra hobbyrom, vaskerom og inngangsdør i øvre etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren fungerer til sin funksjon, men utskifting for generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Rundt boligen er det store områder med terrasser av trekonstruksjon. Terrasser har varierende alder og slitasje på materiale. Det er skiftet en del treverk over tid. Terrasseområde rundt basseng ble bygd på begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe varierende alder og slitasje på deler av treverk.

Terrasse ved bassengområde har betydelig nedsig på ytterste del mot fylling og forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppretting og nærmere kontroll av fundamentering på dette område må utføres. Forhold må sees i sammenheng med underliggende mur og fundamentering.
Generelt vedlikehold må uansett påregnes.



Nyere terrassebord på denne delen



Ytterste del ved bassengområde har nedsig



Noe ujevnt dekke på denne delen



Synlig nedsig på understøtte

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Generell høy alder på en del overflater samt noe slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell elde og slitasje tilsier at det vil være naturlig å vurdere diverse oppgraderinger/utskiftinger på overflater.



Gulver stedvis "kun" lagt oppå eldre gulv. Enkel utførelse og tilpasning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerte avvik gjelder i hovedsak stue og ene soverom i øverste etasje som ble kontrollert. Gulvet har helning fra midtre del og ut mot yttervegg på hageside.
Det er registrert knirk flere steder fra gulver.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det flere ildsteder. Peis med innsats, vedovn og oljefyr.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oljefyr er utfaset og ikke lengre i bruk.
TG settes grunnet alder på ildsteder og pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.
Ildsteder byttes etter behov eller ønske om økt standard.



Peis i stue med innsats



Eldre/original ovn i stue



Fyringsrom med oljefyr

Tilstandsrapport



Dagtank på vegg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Svake/moderate utslag ved stikkontroll. TG 2 gis grunnet registrert måleresultat.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt basert på synlige forhold og målinger. Rommene fungerer med dagens stand, men det må forventes å være noe fuktvandring i murkonstruksjon. Forhold anses ofte som normalt i denne type konstruksjon og bolig med tanke på alder. Ved dagens stand vil det innebære en risiko når vegger lukkes inne med trevegg på innside.
Bruk av etasjen vil også ha påvirkning om det må utføres tiltak. Forhold holdes under oppsyn og nærmere kontroll vil også være anbefalt.



Svake/moderate utslag rgistrert



Ingen synlig visuelle skader registrert

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggetid med plater i taket. Malte flater på vegger. Belegg på gulvet.
Innredning med skap og skuffer. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det ble ikke registrert fukt/lekkasje ved befaringen ut fra type kontroll utført, men påpekte forhold gir grunnlag for anbefaling om full renovering av rommet. Våtrommet vurderes å ha oppnådd forventet og normal levetid.



Tilstandsrapport



Støpejernsluk fra byggetid

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av tilliggende konstruksjon utført fra underside av vaskerom visuelt og via luke i vegg ved avløpsrør. Ingen unormale forhold registrert, men anbefaling om renovering gis likevel grunnet alder, slitasje og løsninger på rommet.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2012. Renovert av firma i følge eier.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende dersom membran har oppbrett ved terskel på min 15 mm (skjult løsning).

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



Sluk i dusj



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjløsning med glassvegg og badekar. Vvs-ustyr fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.



Skjolder på finerfront til badekar

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det kan til fordel byttes til flat dørterskel for bedre tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Hullboring utført fra tilstøtende rom bak dusjsone

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badeorm ble oppgradert på begynnelsen av 2000 tallet i følge eier.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av kabinett må opprettholdes ved dagens løsning/utforming på badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta krav til lekkasjesikring av rommet. Lokalt fall i slukområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Overflater på vegger er ikke egnet for direkte fuktpåkjenning. Membranløsninger på baderom anses som ufullstendig og stedvis manglende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved dagens overflater og løsning på vegg må bruk av dusjkabinett/lukket dusj opprettholdes.
Dersom avvik skal lukkes må det etableres fuktbestandig materiale med egnet membran/tetting på vegger i aktuelle våtsoner. Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje/vannsøl i rommet.
Usikker tetthet og fremtidig funksjon.



Slukrist er ikke festet. Utett løsning på membran i overgang til sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det kan til fordel byttes til flat dørterskel for bedre tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2022. Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2022. Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte flater i tak og på vegger. Belegg på gulvet. Vask med kran og toalett. Funksjon ok, men utstyr er av eldre dato. Ventil taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Alder og slitasje tilsier at generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt siden funksjon anses som ok.
Det gjøres oppmerksom på alder og eventuell ønske om generell oppgradering.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av type kobberrør. Hovedsakelig av eldre dato/byggetid. Stoppekran plassert ved bereder i underetasje. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved generell oppgradering/renovering vil det være naturlig å påregne oppgradering av røropplegg. Ut fra alder er det en risiko forbundet med røropplegg med tanke på lekkasjer/svikt som kan oppstå.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.



Stoppekran plassert ved bereder. Funksjon ok.

TG 1 Vannledninger - rør i rør

Beskrivelse

Vannrør til baderom fra 2012 er skiftet til type rør i rør system. Fordelskp plassert i gang med avløp som ledes til baderom med sluk for å ivareta lekkasjesikring. Ingen synlige tegn til svikt.



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av soil (støpejernsrør) og noe plast. Soilrør er fra byggetid. Plastrør er noe nyere. Vil anta at det ble utført diverse utskiftinger i forbindelse med oppgradering/renovering av baderom og noe lokal utskifting på kjøkkener.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av røropplegget ved fremtidig oppussing av bad, kjøkken eller lignende, da høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og svikt. Dette gjelder i hovedsak røropplegg av eldre dato/byggetid. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det anbefales å innhente vurdering fra autorisert VVS-fagperson for en grundigere tilstandsvurdering.

Tilstandsrapport



Noe synlig plastrør



Datostemplet 2019



Soilrør fra opprinnelig byggetid. Stakeluke i vegg

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i skap på baderom i underetasje. Datostemplet 2019, Ingen synlig tegn til svikt.
Avløp på sikkerhetsventil ledes til baderom med sluk. Det anbefales likevel å ha egen lekkasjesikring på bereder plassert i orm uten sluk eller membranløsninger.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger tilsyn fra offentlige med følgende kommentarer om avvik som ikke er utbedret.
   Vaskerom kommentar:
   1. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.
   Vaskemaskin og tørketrommel var plugget med splitter på en stikkontakt.

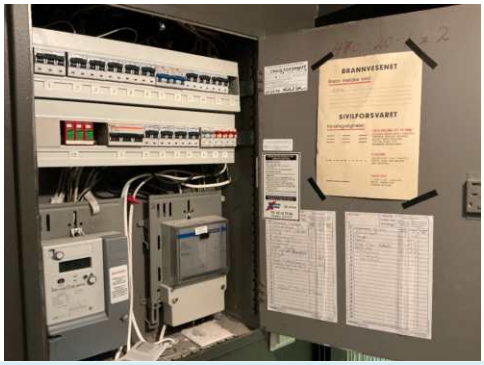
Generell kommentar

Påpekte avvik må utbedres og meldes inn til Glitre som har utført tilsyn. Generell gjennomgang av fagkyndig anbefales grunnet alder, manglende dokumentasjon og påpekte avvik registrert.

Tilstandsrapport



Montert spotter uten boks rundt pære og dampsperre er punktert. Dette må sjekkes nærmere av fagkyndig med tanke på behov for tiltak.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggetid. Tjærestoff var vanlig å smøre på vegger ut fra byggetid. Overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt (gjelder boligen). Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

I front av tomten er det hagemur og forstørtningsmur med støpt utførelse og steinmur. Disse er av eldre dato og mulig byggetid.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





Mindre hageutstyr som heller utover. Loddavvik

Tilstandsrapport



Nedsig på terrasse ytterste del

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

På inngangsside er det etablert to overvannskummer som vil kunne lede bort vann. Funksjon på kummer må holdes under oppsyn og vedlikehold. På fremside av boligen vil det basert på visuell kontroll være normal naturlig mulighet for avrenning.



På inngangsside er det opparbeidet to overvannskummer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank på tomten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Oljetank må sjekkes nærmere med tanke på behov for tiltak. Ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom tanken ikke er sanert bør det utføres. Eventuelt fjerne tank.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

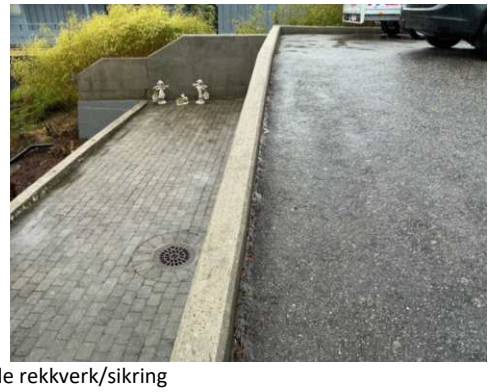
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport









Manglende rekkverk/sikring

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar
Byggetillatelse

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon og mur. Fasader med kledningsbord og puss. Taket er tekket med takstein. Uisolert konstruksjon.
Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen. Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendigslova ligger til grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

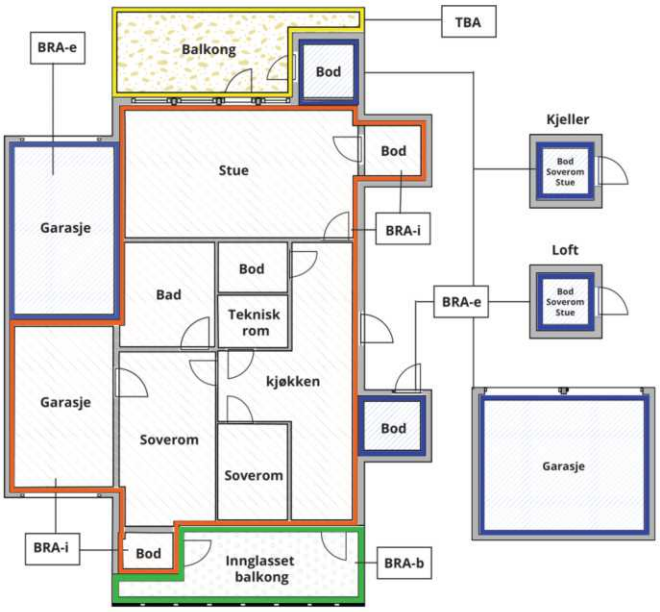
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	140			140	21
Underetasje	130			130	203
SUM	**270**				**224**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, vaskerom, vindfang, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Bod/hobbyrom, bod 2, trapperom, soverom, soverom 2, stue, gang, bad/vaskerom, soverom 3, soverom 4, toalettrom, kjøkken		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I begge etasjer er det noe endringer på planløsninger ut fra opprinnelig tegninger.
Ekstra soverom satt opp i øvre etasje. I iunderetasje er det bygget to soverom som ikke er på opprinnelige tegninger. Ene boden inntegnet er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Taktekking skiftet i 2022
Begge kjøkken skiftet i 2022

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet taktekking i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Ragnar Øystein Tharaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	45	90		0	959.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørnebakken 20

Hjemmelshaver

Tharaldsen Ragnar Øystein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Årstall som er oppgitt i rapporten er gitt av eier, synlig datostempel og eventuell dokumentasjon fremvist eller tilsendt.

Andre bilder



Garasje



Garasjeport fra byggetid. Funksjon ok, men generell slitasje. Porten gliper en del ned mot bakken



Taktekking skiftet









Svake/moderate utslag ved bruk av fuktindikator på nedre del av støpt vegg. Noe fuktvandring i murkonstruksjoner må kunne påregnes

Kristiansand Bygningskontroll.

FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

Arvid Föreland.

anmeldte byggearbeide på Björnebakken nr. 20.

En frittliggende enebolig, med dertil 2 hybler.

Oppfört av tre med en etasje + underetasj./kjeller.

Byggarbeide er utfört i samsvar

med godkjent tegning, og -

er utført i henhold til godkjent byggemelding

Ansvarshavende er byggm. Arvid Föreland.

Gjenpart: Brannvesenet.

Kristiansand S. den 27 desember 1972.

bygningssjef

B. Lie Johansen
kontrollör.

THV. OLSENS TRYKKERI

Byggmester Arvid Føreland
Gransangerveien 36

4620 VÅGSBYGD

1261/72 - SP/twm 25. 10. 1972

BJØRNEBAKKEN 20 - HYBELLEILIGHET.

Deres byggemelding av 7. 10. 1972.

Innredning av hybelleilighet i underetasjen godkjennes på følgende vilkår:

Golv og yttervegger må isoleres mot kulde og fukt på forskriftsmessig måte. Mellom tilbakefylling og yttervegg i kjøkken må legges dobbelt lag bølgeeternitplager.

Netto romhøyde må være min. 2,40 m..

Hybelleilighet må isoleres fra hovedleiligheten med lydisolerende dobbel vegg som vist i byggdetaljblad NBI (23) 316.

Kjøkken må ventileres med avtrekk over tak eller el. vifte, W.C.-rom ventileres med avtrekk over tak og frisklufttilførsel fra korridor.

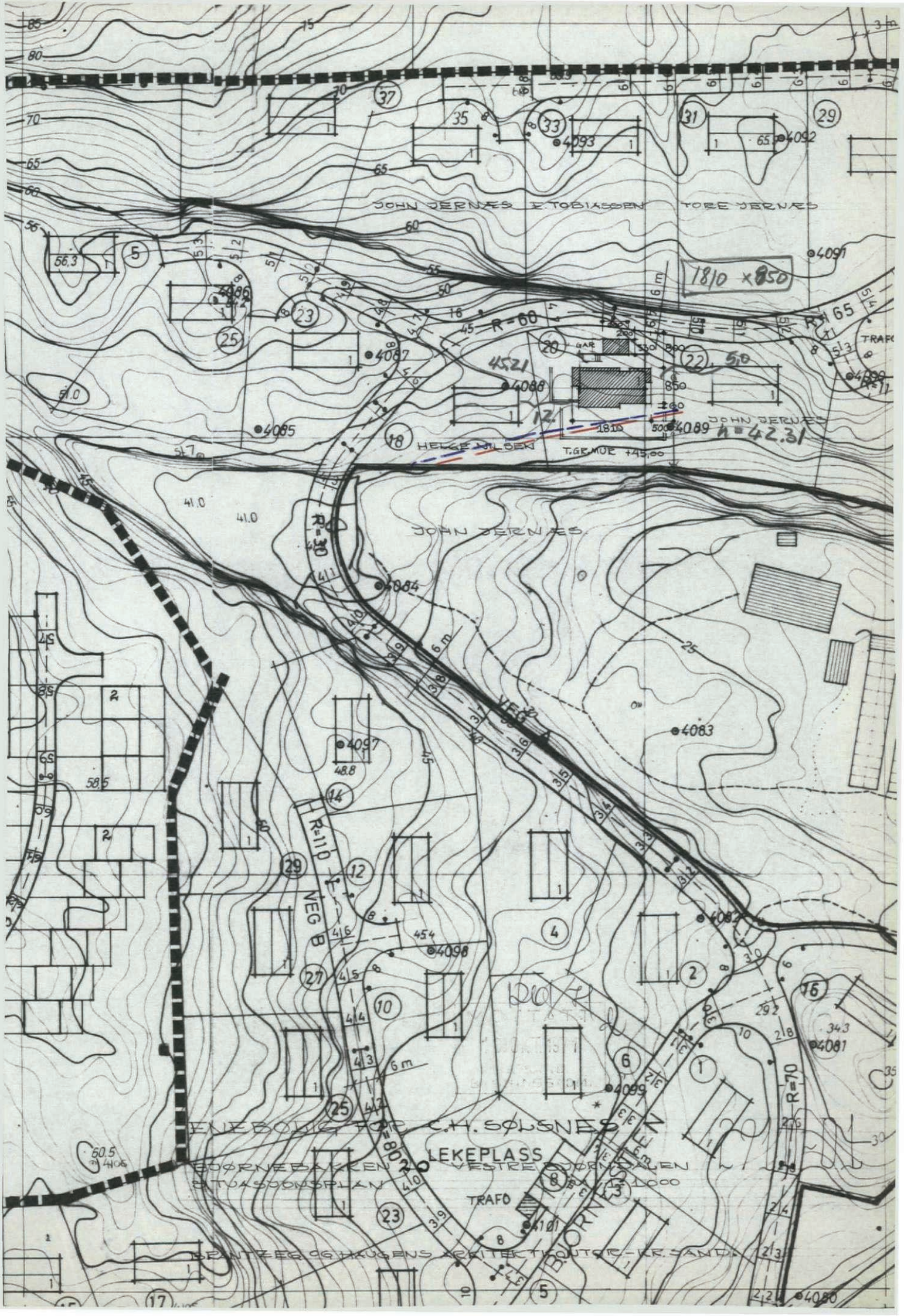
Bygningskontrollen viser til bygningslovens § 98 nr. 3 og gir herved ansvarshavende en siste advarsel for å sette igang arbeid som ikke på forhånd er anmeldt og godkjent.

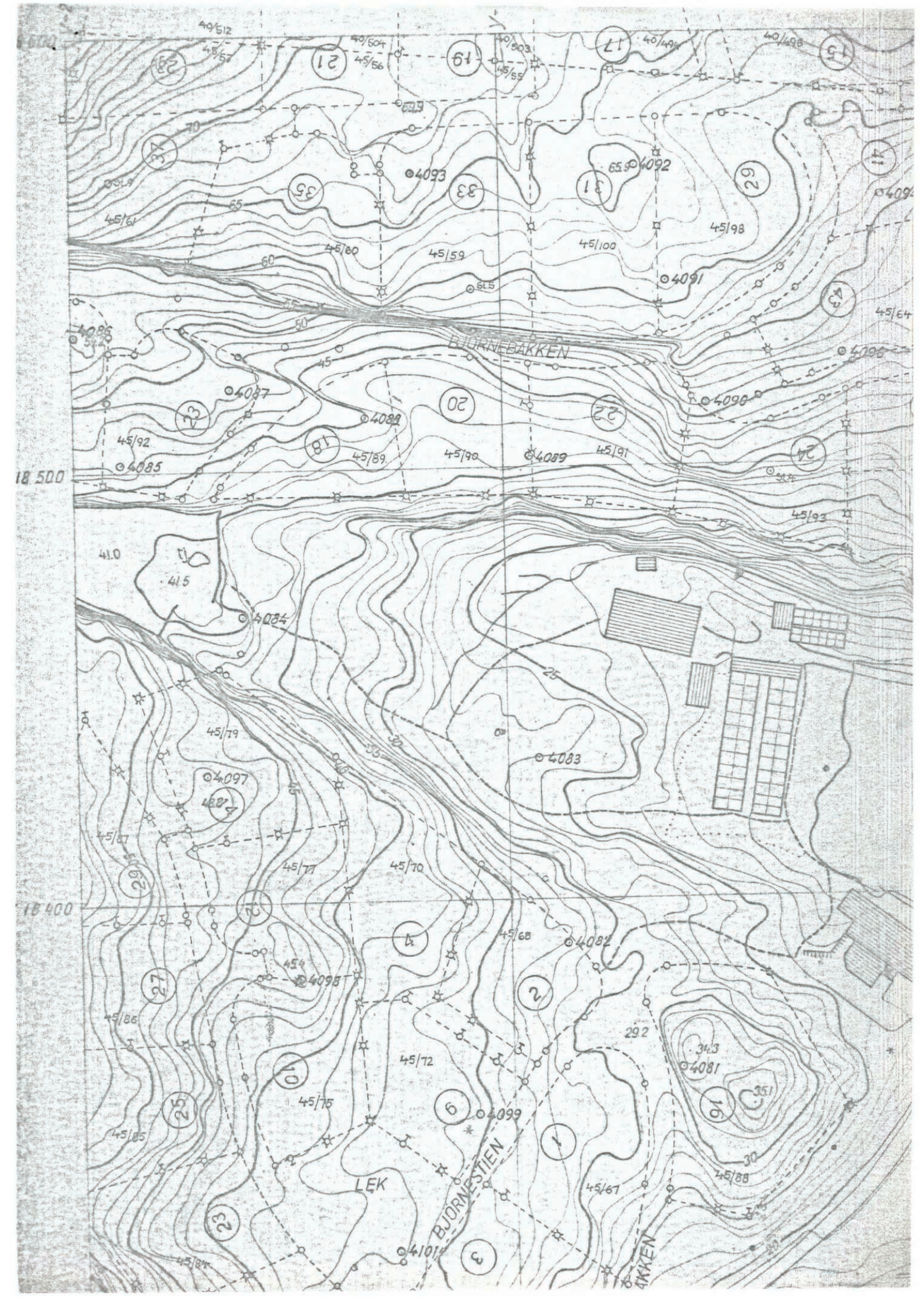
Ny overtredelse av bygningsloven vil medføre inndragning av ansvarsretten.

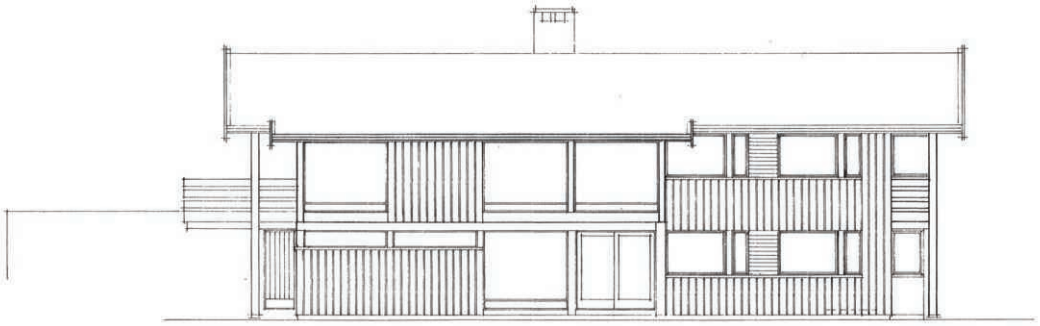
Kristiansand bygningskontroll

E. Moen

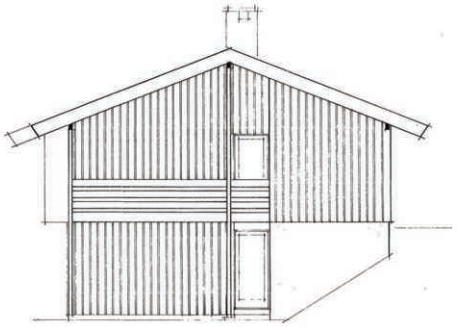
S. Pedersen


JOHN JERNÆS E.TOBIASSEN
TORE JERNÆS
JOHN JERNÆS
HELGE OLSEN
T.GRIMOE +45,00
JOHN JERNÆS
JOHN JERNÆS
VEG A
VEG B
R=30
R=110
R=60
R=65
R=70
6 m
LEKEPLASS
TRAFO
BJØRNEBAKKEN
EINEBOLIGER FOR C.H. SØLSNES
BJØRNEBAKKEN VESTRE
SITUASJONSPLAN
1:1000
TEGNET AV HAUGENS ARKITEKTKONTOR - KR. SANDV.
1810 x 850
4091
4092
4093
4087
4088
4089
4085
4084
4083
4097
4096
4082
4081
4099
4101
4080
h = 42.31

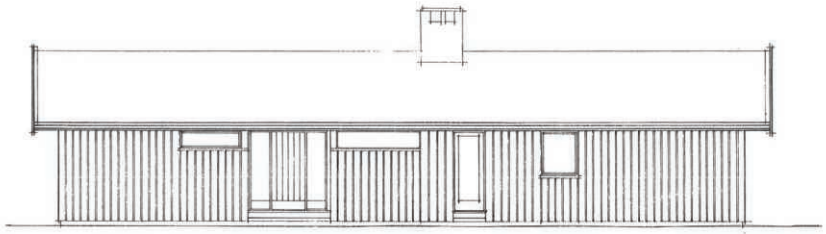

BJØRNEBAKKEN
LEK
BJØRNESTIEN
AKKEN
18 500
18 400
41.0
41.5
4081
4082
4083
4084
4085
4086
4087
4088
4089
4090
4091
4092
4093
4097
4098
4099
4101
45/59
45/60
45/61
45/64
45/65
45/66
45/67
45/68
45/70
45/71
45/72
45/75
45/77
45/79
45/80
45/85
45/86
45/87
45/88
45/89
45/90
45/91
45/92
45/93
45/98
45/100
29.2
34.3
35.1



FASADE MOT SYD.

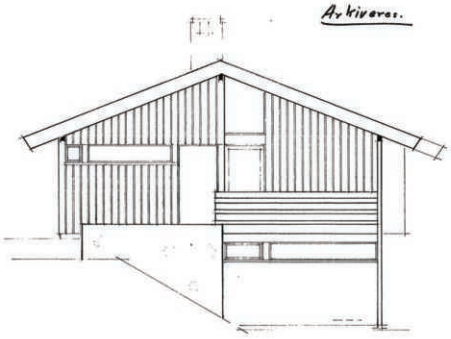


FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.

Avkrevres.



FASADE MOT VEST.

YTTERTAK;
1. 2½"x8" SPERRER K 60 cm
2. ¾" TAKBORD.
3. TAKPAPP
4. 36" YTELSE M/LEKTER.
5. 98Ø KBM. TEGL TAKSTEIN.

LOFTSBJELKELAG;
1. 2"x6" BJELKER K 40 cm
2. 15 cm MINERALULL/GLASULL
3. PLASTFOLIE
4. ½" SPON. HULLPLATER.

GULVBJELKELAG;
1. 2½"x8" ½ 60 cm
2. 22 mm SPUNS, PAKKET.
3. ½" SPON. HULLPLATER.

YTTERVEGGER;
1. 36"x7" OVERLIGGER.
2. 9"x3" HUGGINGER.
3. FORHUDI PAPP.
4. ½" REN-VERK.
5. 10 cm MINERALULL ISOLASJON
6. PLASTFOLIE
7. ½" SPON PL.

KJELLERVEGGER;
1. 3 cm ABM. PÅSTØP.
2. 5 cm ISOPOR.
3. PLASTFOLIE.
4. 7 cm AVR. STEIN.
5. 20 cm MUST.

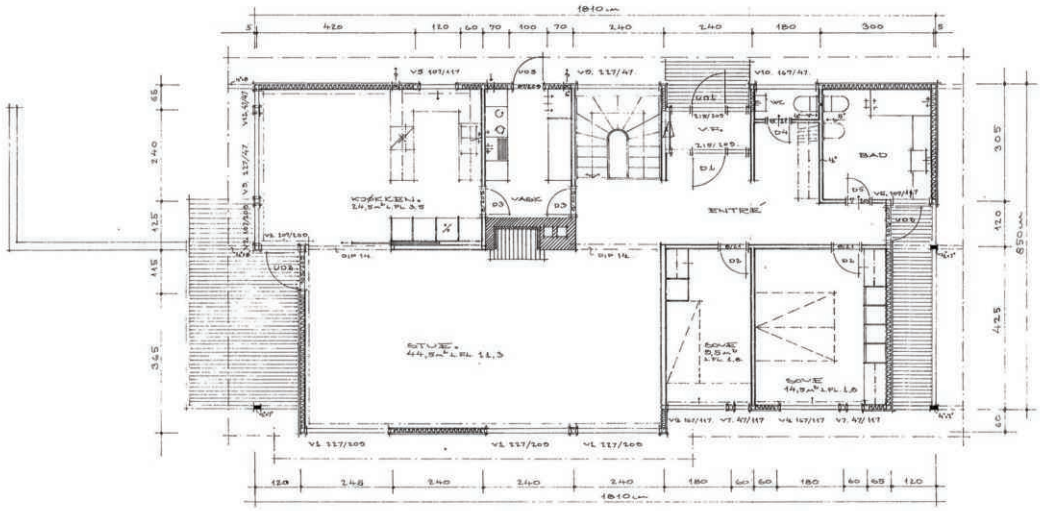
GRUNNMURER
1. 70 cm BTG. ABM. I BUNN OG TOPP.
2. 10 cm LECA.

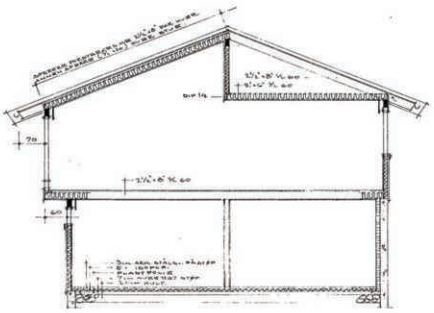
BYGGET ER OPPFØRT
SOM DENNE TEGNING VISER
Kommunal Byggeplanstatt
Ås, [illegible]

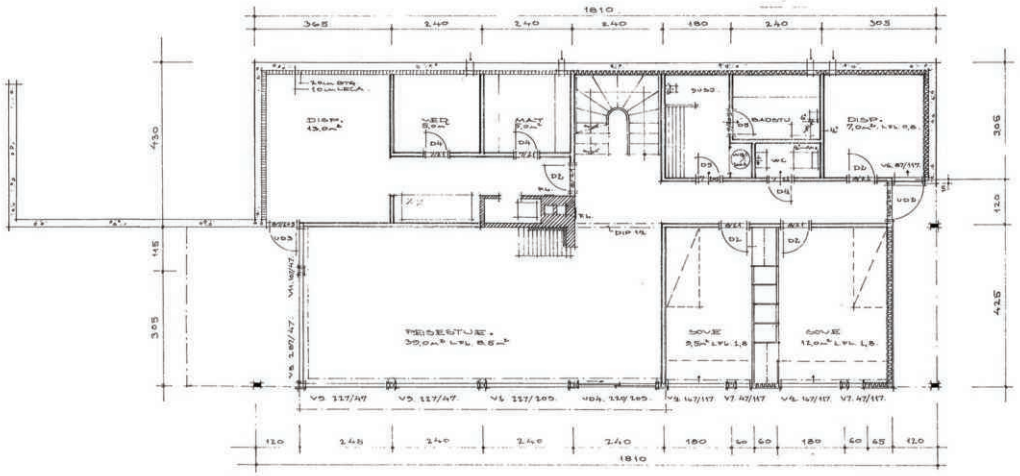
C.H. NILSENS
BJØRNEBAKKEN 20.
FASADER.
1:50

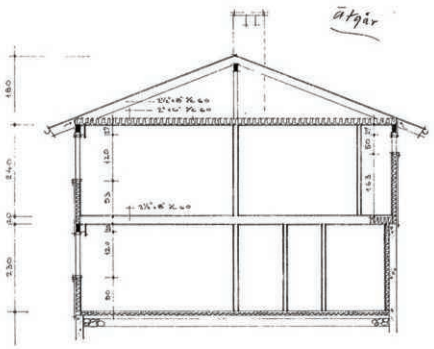
1310/54
2210-03.
ARKITEKTKONTOR
ARK. ANDERSEN MNAL.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S









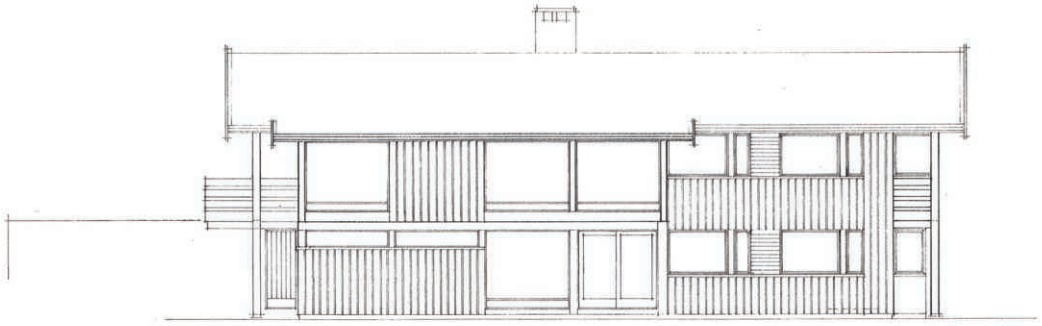
15/11 92

C.TT. ØRSLEVS
BØRNEBAKKEN 20
PLANER, SNITT
1:50

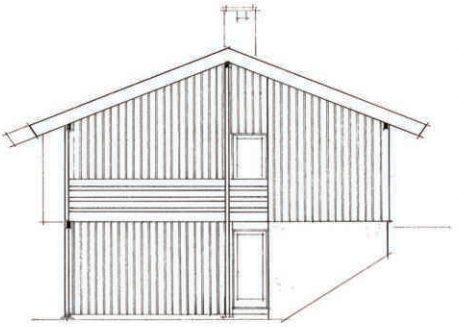
13.10.1971

2910-02.

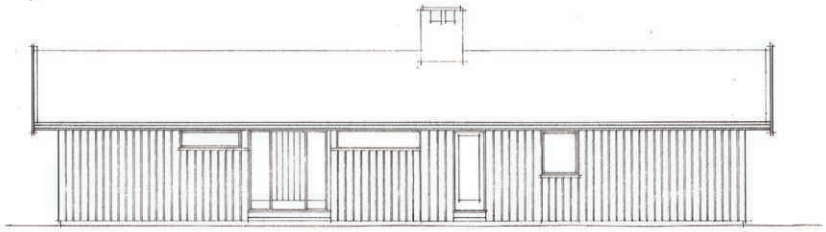
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



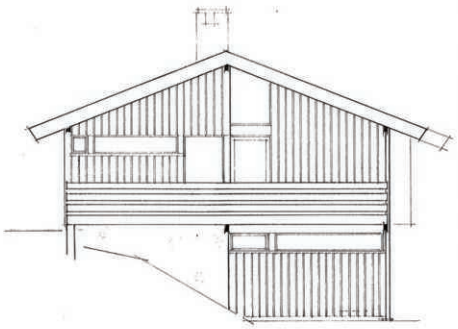
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

YTTERTAK;
1. 2½"x8" SPERRER C/C 60 cm
2. ¾" TAKBORD.
3. TAKPAPP
4. 36" STEIN OG LEKTER.
5. WFO VENTILASJONSTEGL TAKSTEIN.

LOFTSBJELKELAG;
1. 1"x6" BJELKER C/C 60 cm
2. 13 mm GIPSPLATE
3. PLASTFOLIE
4. ½" SPON. HULLPLATER.

GULVBJELKELAG;
1. 2½"x8" C/C 60 cm
2. 22 mm SPON. PARKETT
3. ½" SPON. HULLPLATER.

YTTERVEGGER;
1. 36" 7" OVERLIGGER
2. 9"x3" HOVEDREISER
3. FORMOUR PAPP
4. 4" REIM-BRE.
5. 10 cm MINERALL ISOLASJON
6. PLASTFOLIE
7. ½ SPON PL.

KJELLERVEGG;
1. 3 cm ARM. PÅSTØP.
2. 5 cm ISOPOR.
3. PLASTFOLIE.
4. 7 cm AVR. BTG.
5. 20 cm MULT.

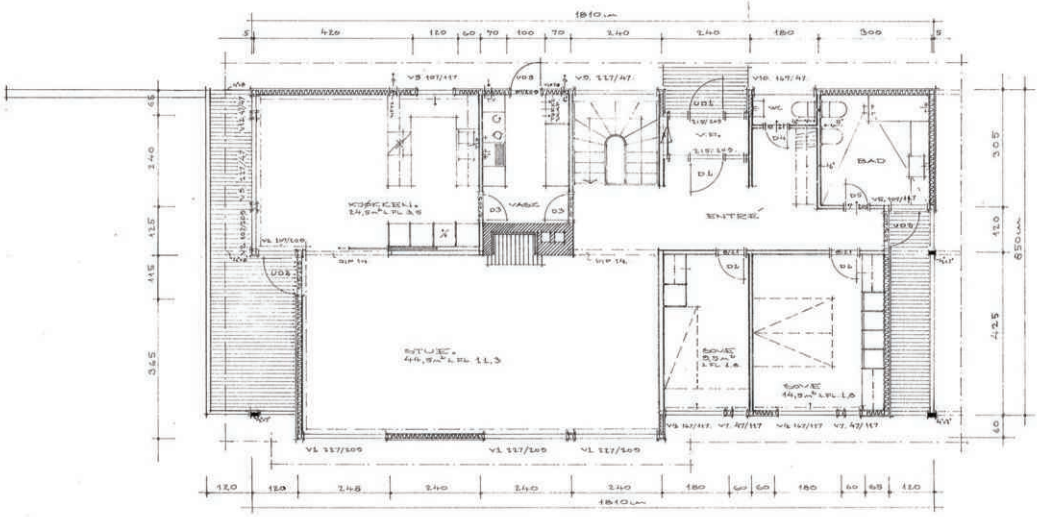
GRUNNMURER
1. 20 cm BTG. ARM. I BUNN OG TOPP
2. 10 cm LMCA.

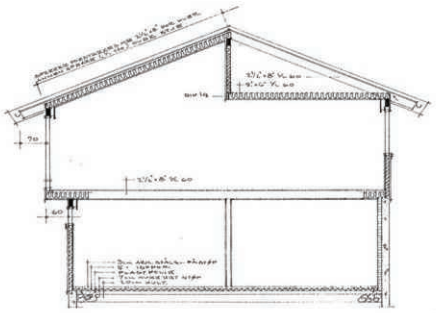
MOTTATT
18. MAI 1972
KT. SAND
EIENDOMSVM.

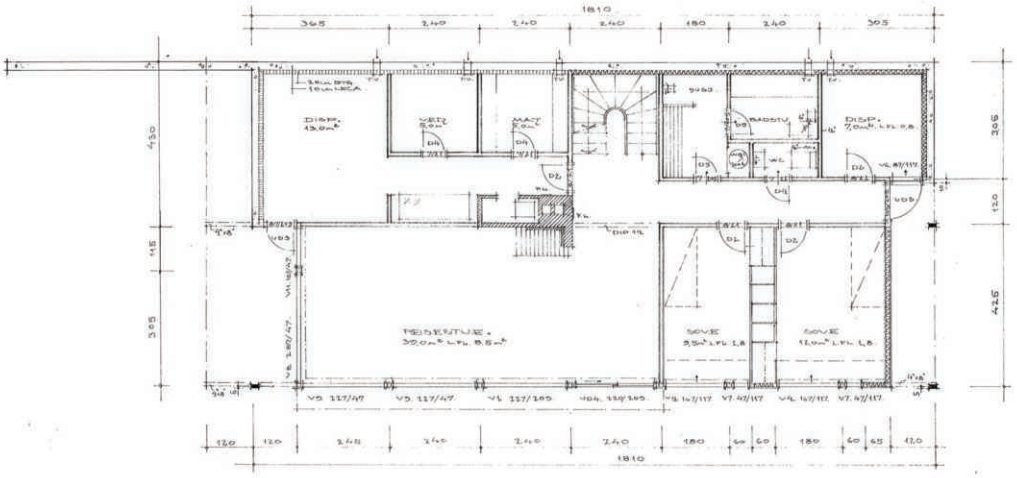
BALKONG OG INNGANGSPARTI MOT VEST

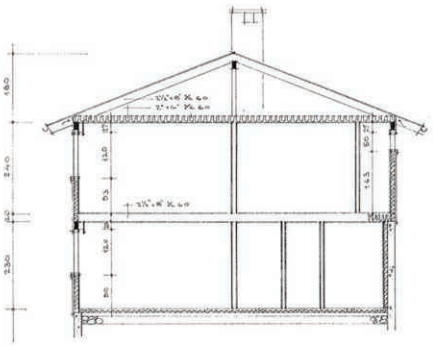
PROSJ. NR. 2167	C. H. SELMERS BOLIGBEBYGGELSE 20.	KONTRUKSJONSTEGN. 13/10/1971
	FASADER.	2710-03.
	MÅLESTOKK 1:50.	
	ARKITEKTENE BJ. HAUGEN'S ARKITEKTKONTOR A/S TELEFON 12 HAUGEN - ARILD LAUVLAND - ARNSTEIN NILSEN	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





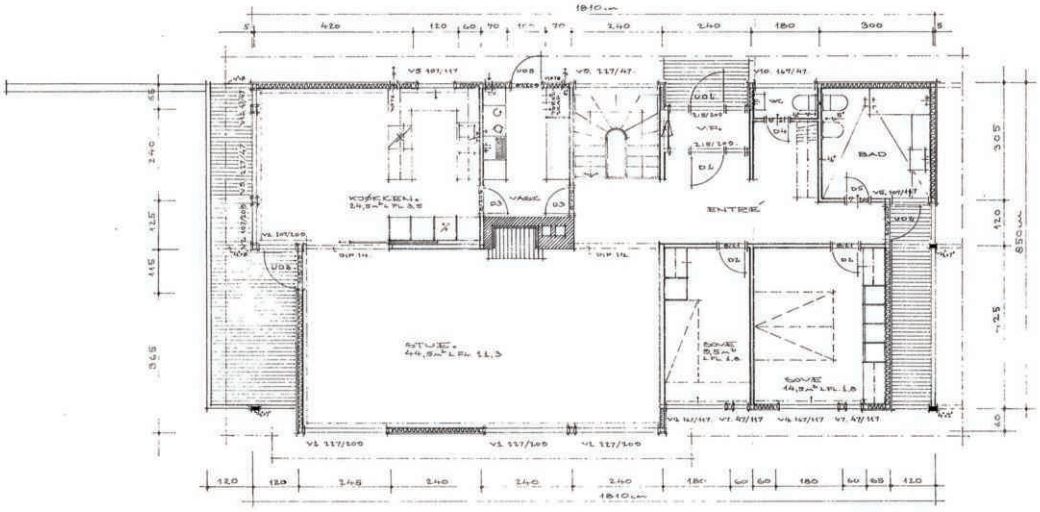


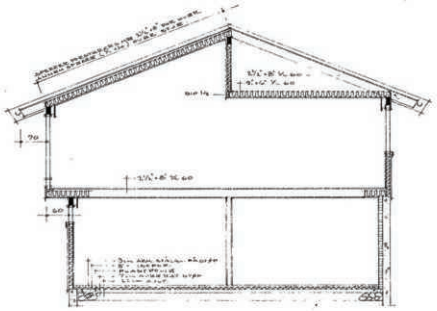


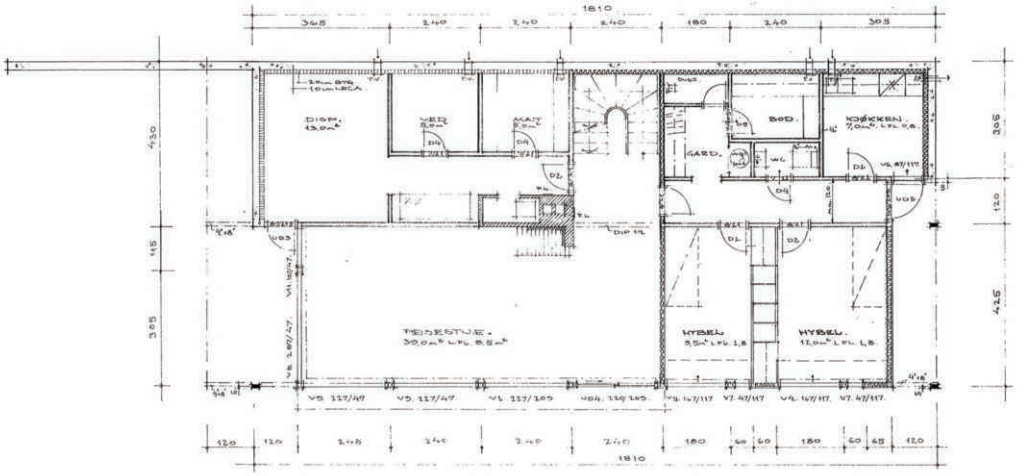
MOTTATT
30. MAI 1972
KR. SAND
KVITTERING SEND.

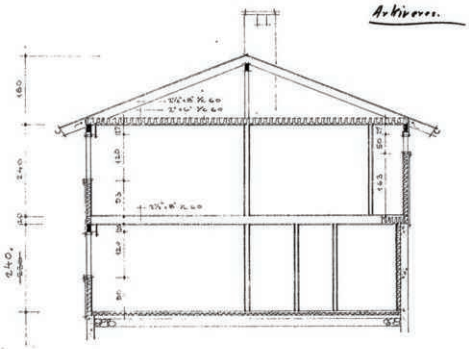
▶ 16 878	C.H. SØLVHEIM BJØRNEBAKKEN 20 PLANER, SNITT	2710-02.
	1:50	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S









BYGGET ER OPFØRT
SOM DENNE TEGNING VISER
Kristiansand Bygningskontrol

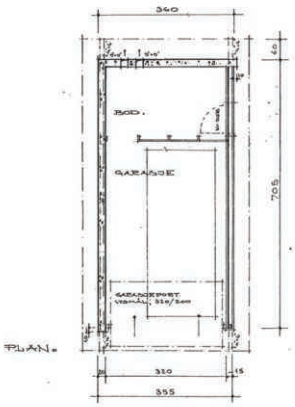
MODTAGET
1. SEPT. 72

C. H. SØRENSEN
BJØRNEBAKKEN 20

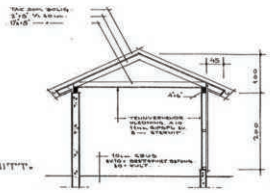
PLANER, SNITT

1:50

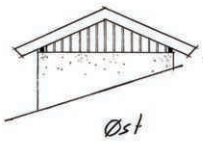
2910-02



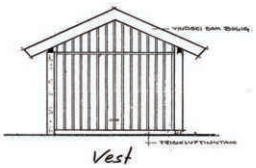
PLAN.



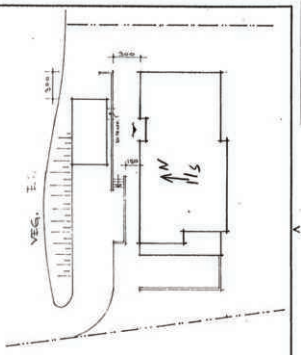
SNITT.



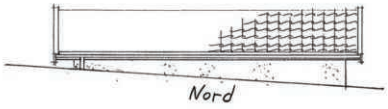
Øst



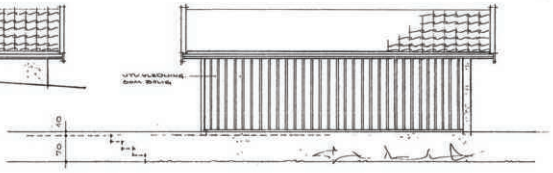
Vest



SITUASJONSPLAN. M. 1:2000



Nord



MOTTATT
25. JAN 1973

8.1.1973	K.s.	FORSLAG TIL PLASSERING AV GARASJE
REV. DATO	SIGN.	REVISJONEN GJELDER

C.H. SØLSNES
BJØRNEBAKKEN 20

GARASJE.
PLAN, SNITT, FASADER.

TEGN.:	KONTR.:	DATO: 9/6-72
MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
1:50.	291φ-06.	

BRANTZEG OG HAUGENS ARKITEKTKONTOR
Kjell Brantzeg · Leif Haugen · Arild Lovland · arkitekter m.n.a.l.
SKIPPERGATEN 11 · 4600 KRISTIANSAND · TLF. (042) 26 108 · 25 606

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Brantzeg og Haugens ark.kontor
Skippergt. 21
4600 KRISTIANSAND S.

1261/71 21.juni 1972
RH/rh

BJØRNEBAKKEN 20 - BALKONG OG FORSTØTNINGSMUR

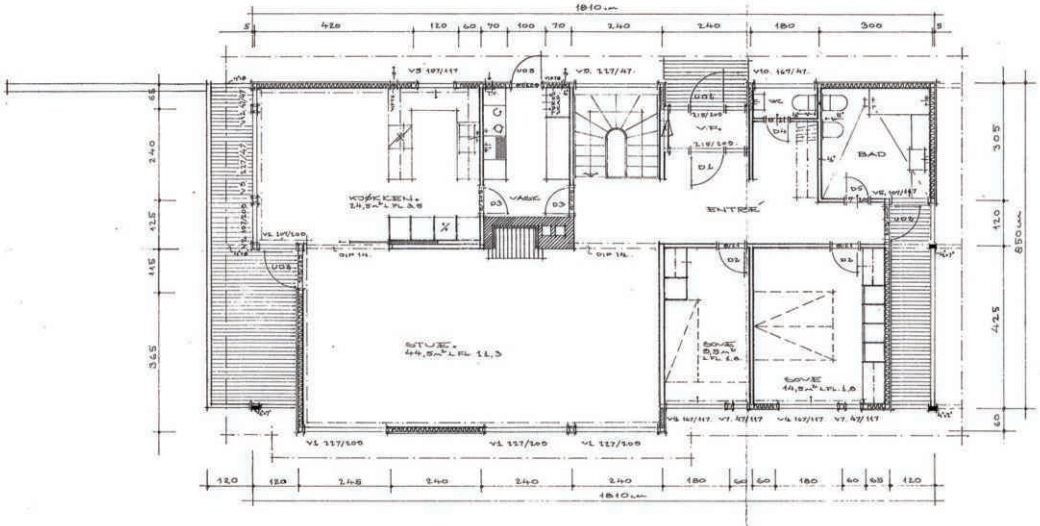
Bygningskontrollen tillater den omsøkte balkong og forstøtningsmur som anmeldt og vist på tegninger datert 26. mai 1972.

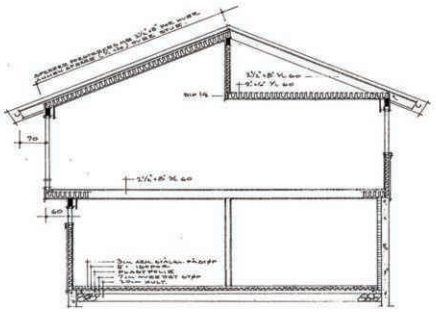
Kristiansand bygningskontroll

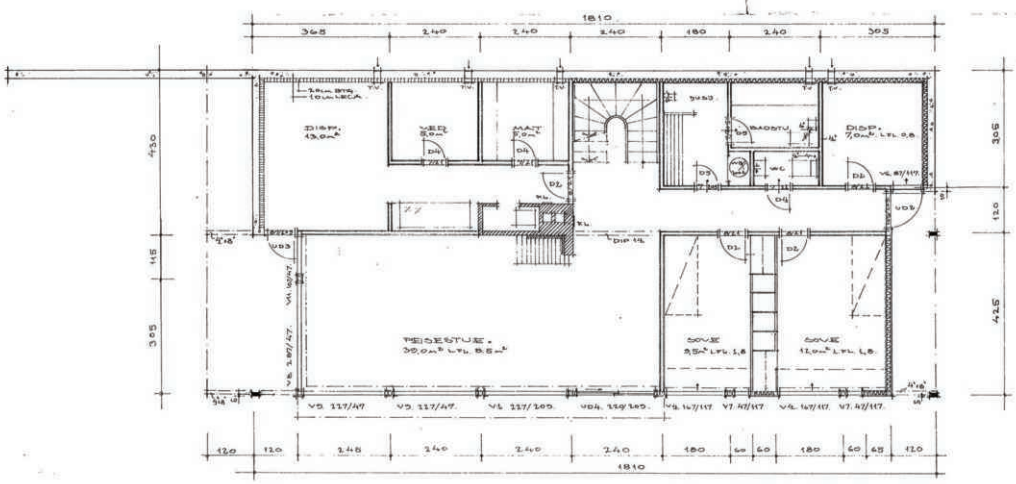
E. Moen

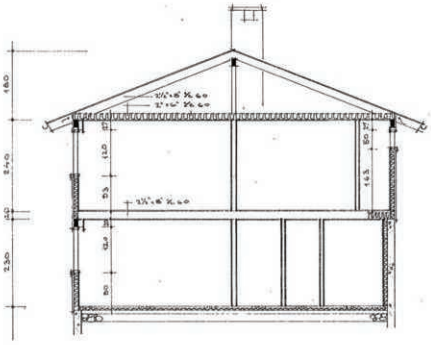
Rudolf Hennig

Gjenpart: C.H. Sølsnes, Kartheia 47 c
Byggm. Arvid Føreland, Eigemyrveien 8.







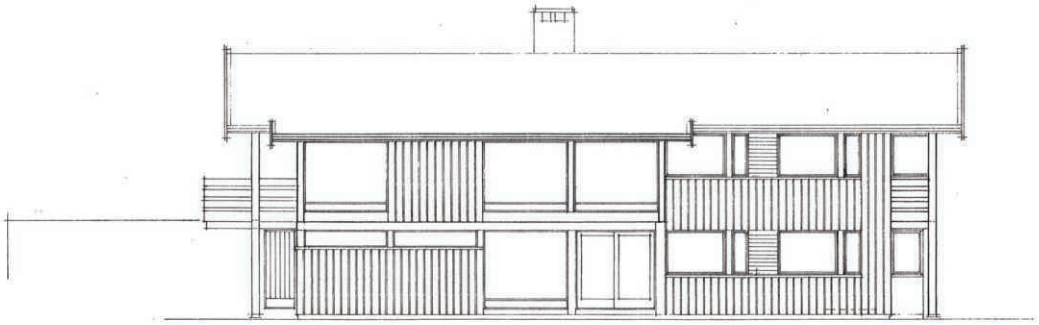


MOTTATT
30. MAI 1972
KR. SAND
FYLKESMANN

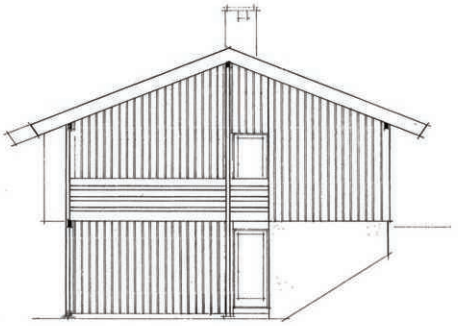
C.H. SØLSNES
BJØRNEBAKKEN 20
PLANER, SNITT

2710-02.

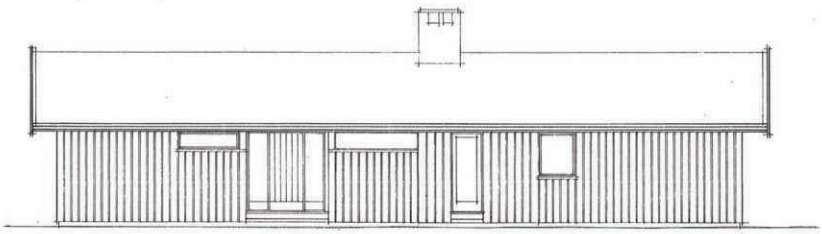
Dansk Scanning A/S



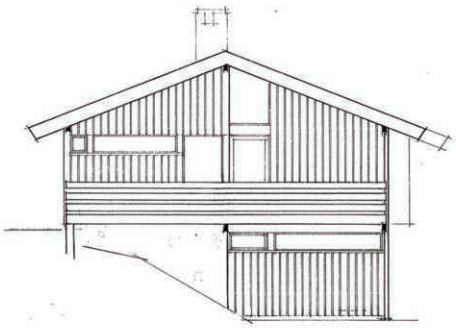
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT VEST.

YTTERTAK;
1. 2½"x 8" SPÆRER K. 60 cm
2. ½" TAKBORD.
3. TAKPAPP
4. LEKTER OG LÆKTER.
5. BHD VEIMA TEGL TAKSTEIN.

LOFTSBJELKELAG;
1. 2"x 6" BJELKER K. 60 cm
2. 15cm MINERALULL ISOLASJE.
3. PLASTFOLIE.
4. ½" SPON. HULLPLATER.

GULVBJELKELAG;
1. 2½"x 8" K. 60 cm
2. 22 mm SPON. PLEKKT.
3. ½" SPON. HULLPLATER.

YTTERVEGGER;
1. 36"x 7" OVERLIGGER.
2. 3½"x 3" HJØRNELIGGER.
3. PORENDU PAPP.
4. ½" REMSVERK.
5. 10 cm MINERALULL ISOLASJON.
6. PLASTFOLIE.
7. ½" SPON PL.

KJELLERVEGGER;
1. 3cm ABM. PÅSTØP.
2. 15cm ISOPOR.
3. PLASTFOLIE.
4. 7cm AVR. BTG.
5. 30cm MUST.

GRUNNMURER
1. 20cm BTG. ABM. I BUNN OG TOPP.
2. 10cm LECA.

MOTTATT
30. MAI 1972
KR. SAND
EIENDOMSKONTOR

BALKONG OG TERRETNINGSHØYDE MOT VEST.

PROSJ. NR. 1676	C. H. SØLSNES BJØRNEBAKKEN 20.	KNUTSANGAR 8. 15.10.1971
	FASADER.	2210-03.
	1:50	
	ARKITEKTGRUPPEN INGE HAUGENS ARKITEKTKONTOR A/S KNUTSANGAR 20 - LEIF HAUGEN - ARALD LANGLAND - ARKITEKTER MNAL.	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SØRPLAN
Skippergaten 21

4600 KRISTIANSAND S.

1261/72 - SP/twm 20. 2. 1973

BJØRNEBAKKEN 20 - GARASJE.

Deres byggemelding av 5. 12. 1972, med reviderte tegninger mottatt 25. 1. 1973, godkjennes på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved byplankontoret. På grunn av garasjens beliggenhet lavere enn, og med liten avstand til veien, vil kommunen fraskrive seg ethvert ansvar med hensyn til skader på garasjen som følge av snøbrøyting.

Skader på veiskråning og fender i forbindelse med opparbeidelse av tomten må repareres igjen.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

Da garasjen får mindre avstand enn 4 meter til annen bygning, må den kles brannherdig innvendig i henhold til byggeforskriftenes kap. 38.

Gebyrer innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

E. Moen

S. Pedersen

SØRPLAN
Skippergaten 21

4600 KRISTIANSAND S.

1261/72 - SP/twm 20. 2. 1973

BJØRNEBAKKEN 20 - GARASJE.

Deres byggemelding av 5. 12. 1972, med reviderte tegninger mottatt 25. 1. 1973, godkjennes på følgende vilkår:

Garasjen settes på en lav, støpt sokkel. Sokkelhøyde og plassering i marken fastsettes ved byplankontoret. På grunn av garasjens beliggenhet lavere enn, og med liten avstand til veien, vil kommunen fraskrive seg ethvert ansvar med hensyn til skader på garasjen som følge av snøbrøyting.

Skader på veiskråning og fender i forbindelse med opparbeidelse av tomten må repareres igjen.

Ventilasjonen utføres med friskluftinntak og utsugningsåpning hver med et æeal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Friskluftinntaket skal være plassert nede på veggen eller under garasjeport, og utsugningsåpningen plasseres ved taket i garasjens motsatte side.

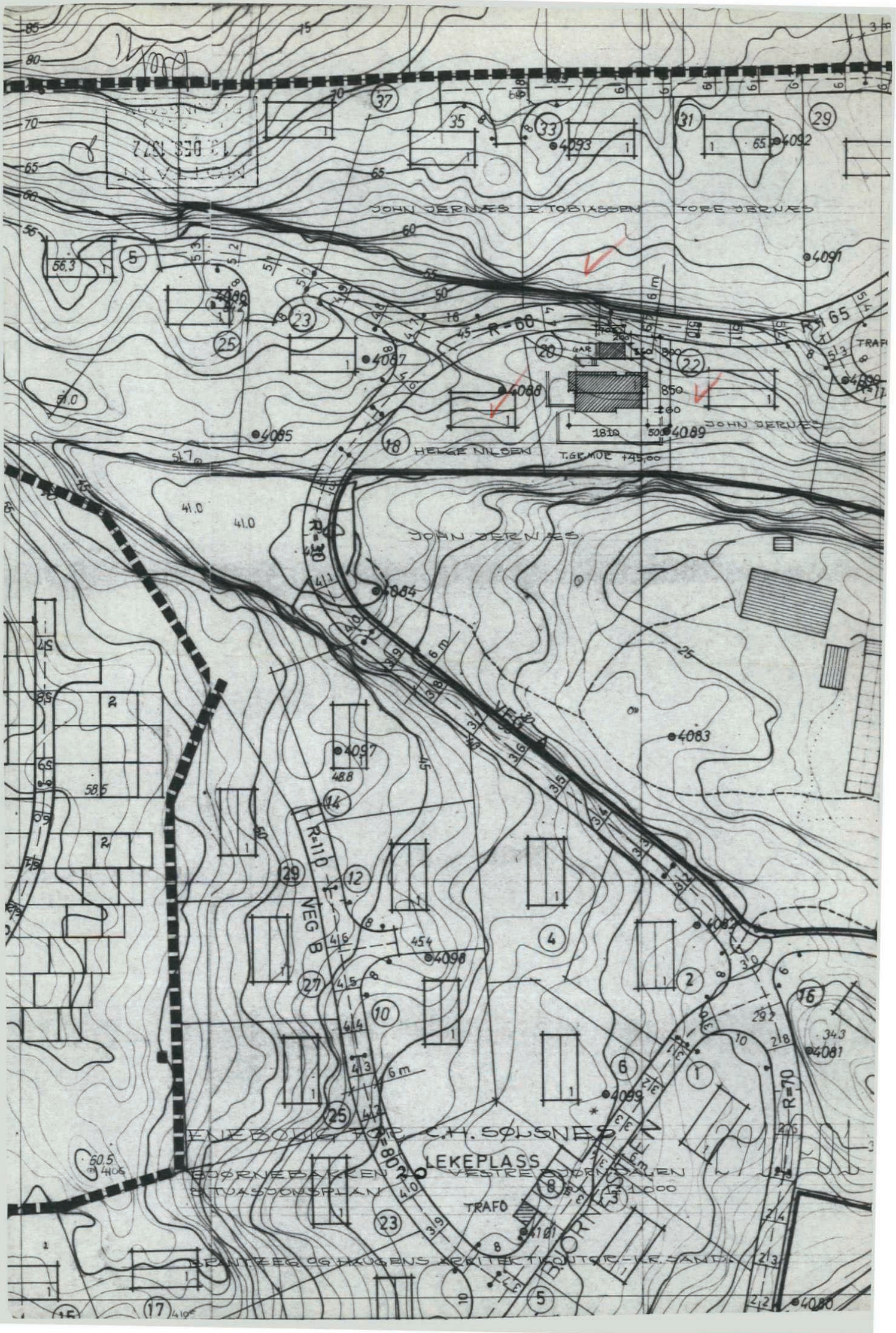
Da garasjen får mindre avstand enn 4 meter til annen bygning, må den kles brannherdig innvendig i henhold til byggeforskriftenes kap. 38.

Gebyrer innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før utstikking finner sted og arbeidet påbegynnes.

Kristiansand bygningskontroll

E. Moen

S. Pedersen


JOHN JERNÆS E.TOBIASSEN
TORE JERNÆS
JOHN JERNÆS
HELGE NILSEN
T.GRIMDE +45,00
JOHN JERNÆS
VEG A
VEG B
R=110
R=70
R=60
R=30
R=65
LEKEPLASS
BJØRNEBAKKEN
VESTRE BJØRNEBAKKEN
SITUASJONSPLAN
1:1000
TRAFO
TRAFO
ENEBOLIGER FOR C.H. SØLSNES
TEGNET AV HAUGENS ARKITEKTKONTOR - KR. SANDV.

Firma Knut Knutsen & Co.
Skippergaten 93
4600 KRISTIANSAND S.

929/74
/rh

23.oktober 1974

BJØRNEBAKKEN 20 - SVØMMEBASSENG FOR OLAF SKAGESTAD

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 21. oktober 1974, sak nr. 975, og det ble fattet følgende ensstemmige vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner oppføring av utendørs svømmebasseng på eiendommen Bjørnebakken 20 som anmeldt av rørleggerfirma Knut Knutsen & Co. ved ekspedisjon av 9.8. og 1.10.1974 og på følgende vilkår:

Rørleggerarbeidet må anmeldes til ingeniørvesenet.

Det må avgis tinglyst erklæring om at nødvendig demontering og montering av bassenget i forbindelse med eventuelle reparasjoner av vann- og kloakkledninger over tomten i sin helhet bekostes av eier av Bjørnebakken 20.

Konstruksjonstegninger av bassenget må sendes bygningskontrollen.

Bassenget må sikres i samsvar med brønnloven og sikringsanordningene skal godkjennes av politiet.

Gebyr kr. 110.- innbetales og ansvarshavende undertegner byggemeldingen før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsråd

A. Ersdal

Gjenpart: Olaf Skagestad
ingeniørvesenet

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av Björnebakken nr. 20 erklærer hermed å påta seg nödvendig demontering og montering av bassenget i sin helhet i forbindelse ved eventuell reperasjon av vann og kloakkledning som går under bassenget og over eiendommen.

Alle omkostninger i forbindelse med nevnte demontering og montering bekostes i sin helhet av eier av Björnebakken 20.
Denne erklæring kan tinglyses på gnr. bnr. Björnebakken nr. 20 og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand Ingeniörvesen.

Denne erklæring oppbevares i Kristiansand ingeniörvesen.

Kristiansand S. den

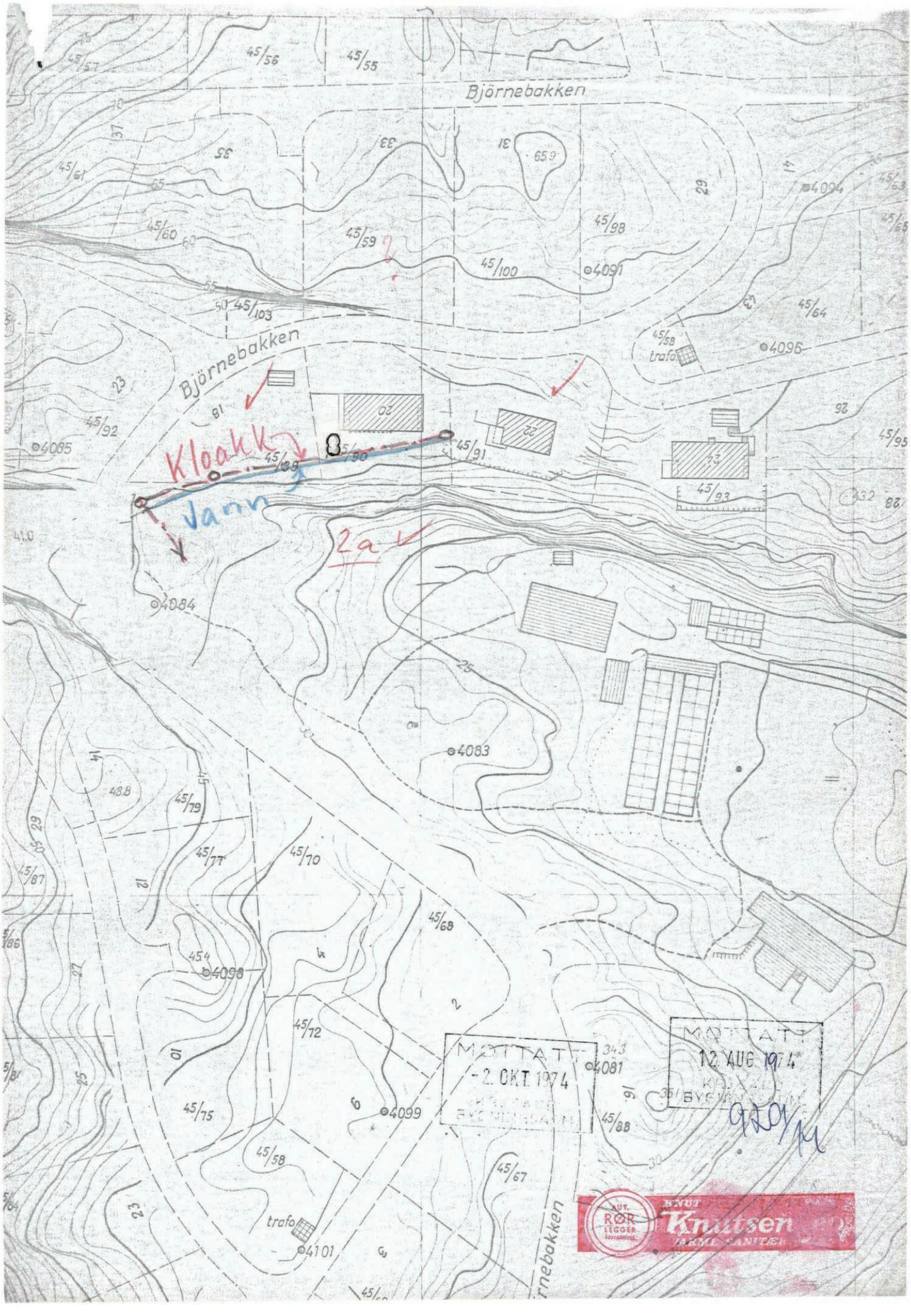
.....Reidun Skagestad.....

Tinglyst erklæring innkommet, arkivert på ingeniørvesenet

5/12 - 75
O. Tuland

MOTTATT
- 2. OKT. 1974
KRISTIANSAND
BYGNINGSRÅD

929/11


Björnebakken
Björnebakken
Kloakk
Vann
2a
trafo
trafo
MOTTATT
- 2. OKT 1974
MOTTATT
12. AUG 1974
4084
4083
4085
4086
4087
4088
4089
4090
4091
4092
4093
4094
4095
4096
4097
4098
4099
4100
4101
4081
45/55
45/56
45/57
45/58
45/59
45/60
45/61
45/63
45/64
45/65
45/67
45/68
45/70
45/71
45/72
45/75
45/77
45/79
45/87
45/88
45/91
45/92
45/93
45/95
45/98
45/100
45/103
659
9201/14

Krülland

Monteringsanvisning for Krülland svømmebasseng

MOTTATT
-2. OKT. 1974

Finn Gjærum A/S
POSTBOKS 119. 3701 SKIEN
TELEFON: (035) 20726, 24695, 25826

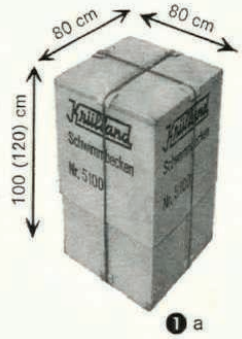
Forhandles av:

AUT. RØR LEGGER Forretning
KNUT Knutsen & co VARME·SANITÆR TLF. 23726

Monteringsanvisning



❶



❶ a

Bassengsiden (1) som leveres i en rull er ved ankomsten levert i en kraftig kartong med stålbånd om (1a). Bassengsiden rulles og samles ved hjelp av den medfølgende samleskinne (2) (sett ovenfra). Bassenger på 7 m og derover leveres av vektmessige grunner i 2 ruller. Først løses vingemutterne, deretter føres de to kraftige samlekanter, som er plassert i hver ende av bassengveggen, inn i samleskinnen, og skinnen skrus sammen igjen. Husk: Alltid vingemutterne på yttersiden.



❷

Bassengduken (3) plasseres i midten av bassenget og foldes ut til alle sider. Den påsveisede U-profil i dukens overkant settes fast på bassengkanten som vist på bilde 4. Rett så ut alle skrukker langs dukens sider.



❸

Oppe på bassengkanten og U-profilen settes den medfølgende håndlist som er av eloksert aluminium og vist på illustrasjon 5. Håndlisten settes på ved å forbinde seksjonene som alle er forsynt med en samletapp, og som etter monteringen danner en helhet. Håndlisten samles stykke for stykke på bassengkanten. Se bilde 5a. Benytt her eventuelt en gummihammer til å få listene helt inn i hverandre. Er håndlisten litt for stor, sages det overskytende stykke av. Samme håndlist gir bassenget en utmerket stivhet og kan benyttes til å sitte på og til å hoppe fra. Husk etter montering av håndlisten å slå denne helt ned ved hjelp av en trekloss og hammer. Når håndlisten er montert, glattes skrukkene på bunnen ut. Dette gjøres best uten fottøy (eller sko uten heler) ved å dra skrukkene ut mot bassengsidene med bena.



❹



❺



❺ a

Deretter fylles det i vann. Etter påfylling av et par cm., rettes de siste skrukkene ut. Husk ved påfyllingen av vann straks å tilsette klortabletter eller annet alge- og bakteriedrepende middel.

Vennligst les vår veiledning om dette.



6

Før bassenget settes opp, er det viktig at underlaget er vannrett og fritt for skarpe gjenstander.

Det bør legges ut et lag med sand i bunnen (4 - 8 cm) før bassenget settes opp. Det bør også legges ned endel stenplater hvor bassengveggen kan stå. Se fig. 6. Disse bør vaere 20 x 20 x 3 cm.



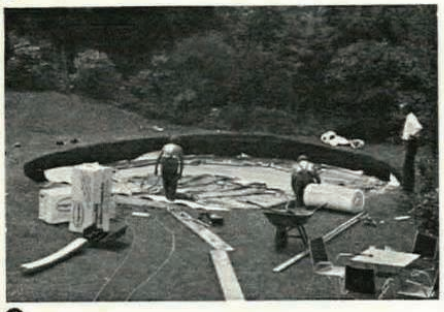
7

Ønsker en bassenget helt eller delvis nedsenket i jorden, graver man ut diameteren + 20 cm ekstra — og ned til den ønskede dybde (fig. 7).



8

Bunnen av hullet bringes i "water", deretter planeres det med sand. (Fig. 8). Ved dårlige jordforhold anbefales det å foreta en grovstøpning av bunn og sider. Dette kan for sidenes vedkommende gjøres ved å fylle tørrsement ned langs sidene av bassenget etter at vannet er fyllt i.



9

Det er en fordel å legge et ca. 3 cm tykt lag med styropor (isopor) plater oppå sandlaget, noe som gjør bunnen jevn og samtidig isolerer. Så settes samme slags plater ned langs bassengveggen og nesten opp til jord-overflaten. Dette også for isolasjon.



10

Bilde 10 viser det ferdige, delvis nedgravde basseng, hvor stigen er montert og ytterbenene nedsenket i jorden i samme dybde som bassenget. Ytterbenene kan også om det ønskes, avkortes og stilles på jorden eller på fliser. Husk alltid å montere de medfølgende plast-tallerkner på de ben som står inne i bassenget.



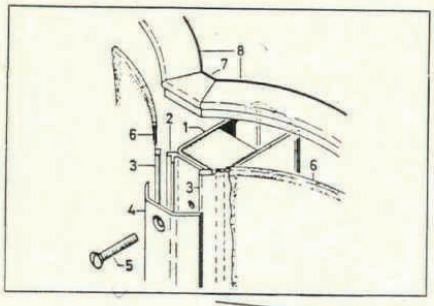
11

Frittstående basseng kan stå ute om vinteren som vist på fig. 11, og man bør da tappe ut ca. 1/3 av vannet.

Ved nedgravde basseng tappes vannet av til jordnivå eller ca. 20 cm ned.

Monteringsanvisning for Krülland Bauka bassenger

Målestokk 1 : 100
Bauka basseng 6 x 9 m



Husk å utjevne sanden i bunnen slik at denne er vannrett.

Stålkonstruksjon med loddrett låseskinne til fast-montering av bassengveggen

Stålskruene skal fastskrus etter påsetting av sidestøtter

bassengbunn

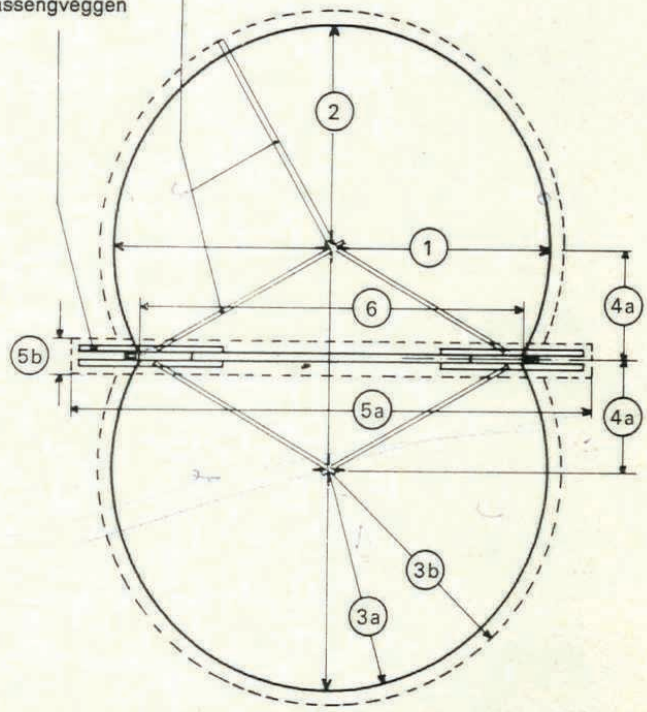
100 mm

5c

Dette mål skal nøye overholdes ellers kan det oppstå monteringsvansker.

5b

Sement



Bassengbredde	(1)	Mal i mtr.	3	4	5	6	7	8	10	12.5	
Bassenglengde	(2)	mm	4530	6030	7530	9030	10530	12030	15030	18780	
Bassengradius	(3a)	mm	1500	2000	2500	3000	3500	4000	5000	6250	
Utgravningsradius	(3b)	mm	1600	2100	2600	3100	3600	4100	5100	6350	
Midten av utgravningsrenne for stålstøtte til sirkelpunkt.	(4a)	mm	765	1015	1265	1515	1765	2015	2515	3140	
	(4b)	mm									
	(4c)	mm									
Rennelengde	(5a)	mm	4000	4800	5800	6600	7500	8300	10000	12500	
Rennebredde	(5b)	mm	250	250	300	300	300	300	300	400	
Rennedybde	(5c)	mm	250	250	300	300	300	300	300	400	
Gjennomgangsbredde	(6)	mm	2600	3460	4330	5200	6060	6920	8660	10820	

*** Svømmebasseng med dybde på 1,50 m skal forsenkes minst 50 cm i jorden.**

FR/ergi/5112/771/2

Trykt i Tyskland

Krüilland

svømmebasseng

gir hverdagen nytt innhold:
Avslapning - Trim - Forfriskning

Mange muligheter med hensyn til type og plassering.



MOTTATT
-2. OKT. 1974
BYGNINGSADM.



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

Krülland® - svømmebassenger - filteranlegg - tilbehør

Krülland svømmebasseng er fremstilt av høyverdige materialer
Bassengvegg: Lettmetall-legering belagt med PVC-folie. Ytterfargen er valgfri — hvit eller mønstret. (1,50 m dybde leveres bare i hvitt).
Innvendig folie: Tykk, slitesterk, blå PVC-folie, høyfrekvenssveiset.
Øvre bassengkant: Belistet med eloksert lettmetall-rekkverk.
Fordeler: Rustfritt uten maling, derfor lang levetid. Fordringsløs i vedlikehold og stell. Bassengdybde etter valg inntil 1,50 m.

Rådgivning og service spredt over hele landet, også i Deres nærhet.
I det rikholdige program finner De sikkert den riktige utførelse og størrelse.
Runde plaskebasseng og svømmebasseng fra 3,00 til 12,50 m diameter, i farger eller hvit utførelse. Alle basseng kan monteres oppå bakken, eller felles helt eller delvis ned i gunnen. Samtlige er "vinter-konstruert", og kan stå med vannet i vinteren over.

Etter ønske kan bassengene leveres enten med det aktuelle Kieselgurfilteranlegg eller med Bauka-pumpe, samt bunnsugerutstyr, stige og elektrisk eller oljefyrt varmeanlegg.

Forandringer i konstruksjon og materiell forbeholdes.

(1) Svømmebasseng 8 m ø, 120 cm dypt. (2) Barnebasseng 3 m ø, 60 cm dypt. (3) 8 m ø, 120 cm dypt. (4)10 m ø, 150 cm dypt. (5) 10 m ø, 120 cm dypt, installert i en overdekket vinterhave. (6) 7 m ø, 120 cm dypt m/avtagbar springvannsdyse i midten. (7) 6 m ø, 120 cm dypt (Sverige). (8) 8 m ø, 120 cm dypt. (9) 6 m ø, 120 cm dypt (Holland). (10) 8 m ø, 120 cm dypt. (11) 7 m ø, 120 cm dypt. (12) 10 m ø, 120 cm dypt. (13) 8 m ø, 120 cm dypt. (14) 8 m ø, 160 cm dypt. (15) 7 m ø, 120 cm dypt. (16) 10 m ø, 120 cm dypt (Syd-Amerika). (17) 8 m ø, 120 cm dypt. (18) 10 m ø, 150 cm dypt (Italia).



Krülland BAUKA - svømmebassenger

Bauka-svømmebassenger i ny konstruksjon.

Her er mulighet for en overkommelig pris å oppnå en lang svømmebane, idet lengden av disse bassenger er ubegrenset.

Bemerk at bunnen er forsynt med svømmestriper.

(20) Modell 3B-8120 (8 x 16 m). **(21)** Modell 2B-10120 (10 x 15 m). **(22)** Modell 2B-8120 (8 x 12 m) i Holland. **(23)** Modell 2B-10120 (10 x 15 m) i Frankrike. **(24)** Modell 2B-8150 (8 x 12 m) i Frankrike. **(25)** Modell 4B-4150 (4 x 10 m). **(26)** Modell 3B-5150 (5 x 10 m). **(27)** Modell 4B-12150 (12,50 x 31,25 m). **(28)** Modell 3B-6150 (6 x 12 m). **(29)** Modell 2B-5120 (5 x 7,5 m). **(30)** Modell 2B-6120 (6 x 9 m). **(31)** Modell 2B-6150 (6 x 9 m) i Italia.


20


21


22


23


24


25


28


26


27


29


30


31

Eneimportør:

Finn Gjærum A/S

Postboks 119, 3701 Skien

Telefon 20 726

Forhandles av:

KNUT Knutsen & co VARME-SANITÆR



12



13



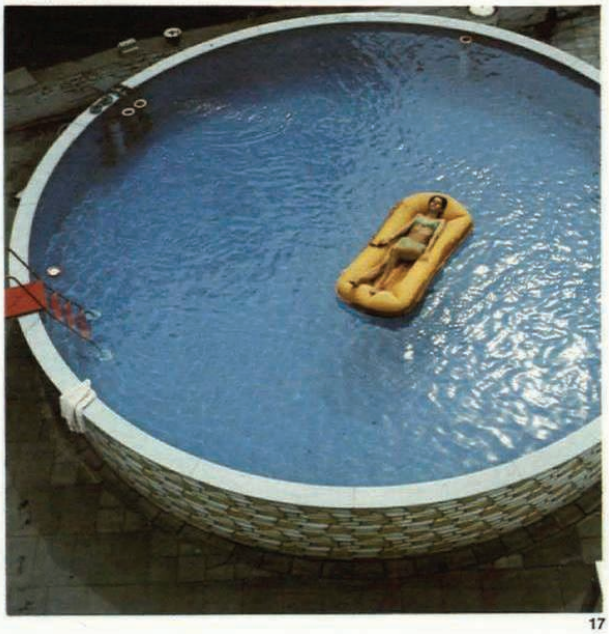
14



15



16



17



18

Krülland Svømmebasseng - tilbehør - filteranlegg

a) Filteranlegg passende til alle størrelser av bassenger – også til rektangulære.

b) Vannprøve til kontroll av klorinnhold og pH-verdi.

c) Bunnrensingsanlegg med teleskopskaft, passende til filteranlegget, leveres med slangelengde passende til bassengstørrelsen.

d) Stiger, passende til enhver bassenghøyde, varmforzinket, rødlakkert. Kan sammenlegges.

e) 18 kW elektrisk varmeveksler E1 kombinert med filteranlegg.

f) 4500 WE oljevarmeveksler, type S/F. Stasjonær – eller på hjul.

Andre oppvarmingsmuligheter forefinnes.



a



b



c

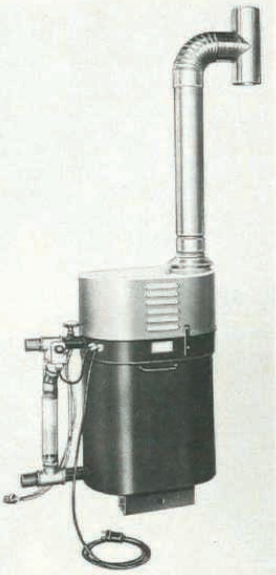


d

Vannbehandlingsmidler og tilbehør forefinnes i stort utvalg.



e



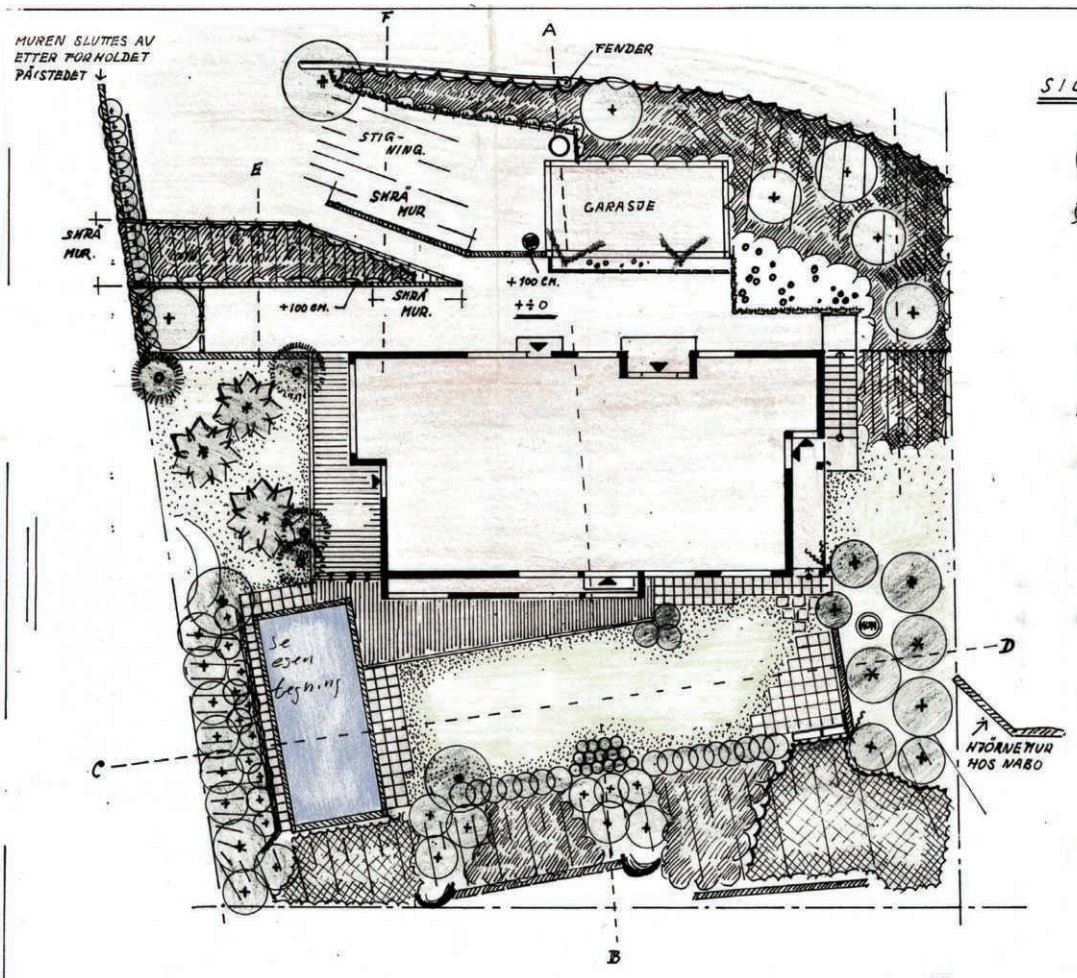
f



19

Ⓥ 7 m ø, 120 cm dypt


Björnebakken
Björnebakken
Kloakk
Vann
trafo
trafo
MOTTATT
12 AUG 1974
BYGG
4120/74



SIGNATURER

- LØVTRÆR.
- HEKKER.
- BUSKER.
- RABATTROSER.
- INNMÅLTE NÅLETRÆR.
- FELT AV NÅLE BUSKER.
- —II— —II— BØVBUSKER.
- GRAN
- STAUDER.
- KLATREPLANTER.
- MUR I BETONG. HANTSTEIN
- MUR AV NATURSTEIN. REKKVERK.
- TREGOLV HELLER.
- SLUK FOR OVERVANN

MOTTATT 12. AUG. 1974

Knutsen & Co. VÆRKTØYHANDEL

HAGEPLAN FOR

R+O SKAGESTAD

BJØRNEBAKKEN 20

PLANLØSNING

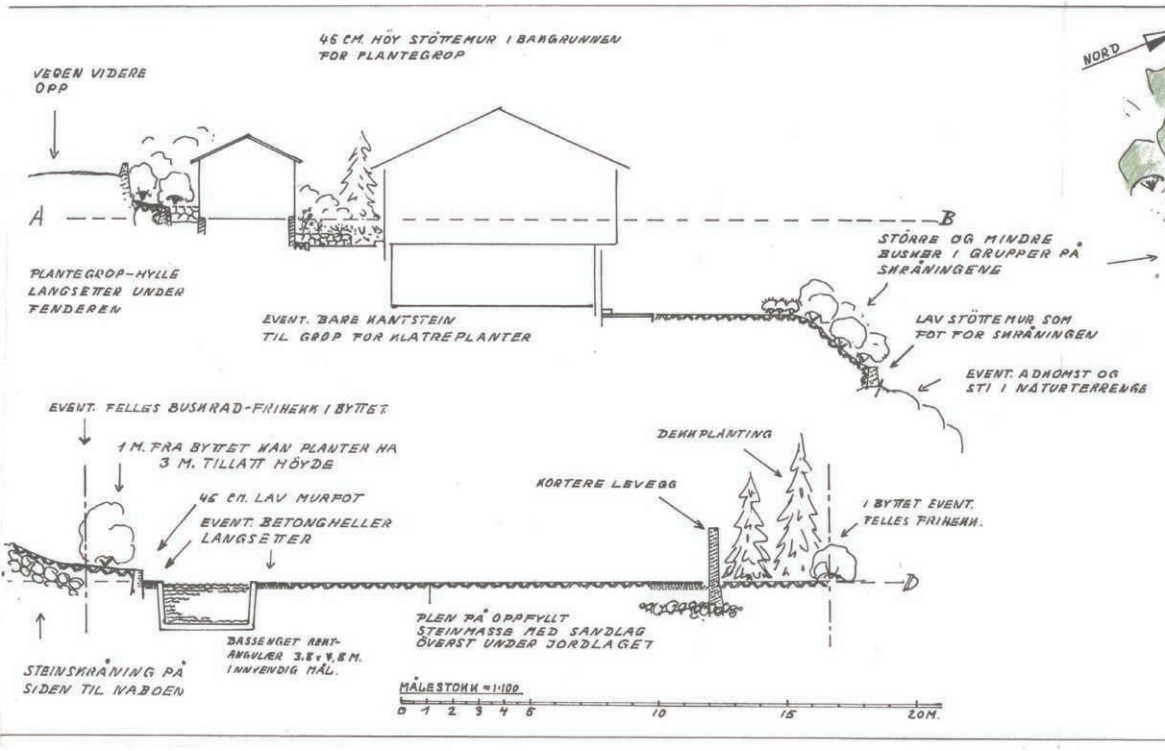
MÅLESTOKK = 1:100

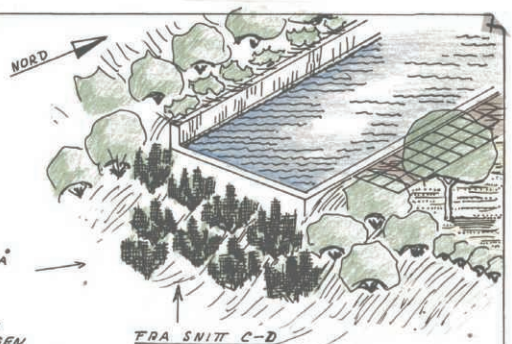
BLAD NR I

KRISTIANSAND

FEBR. 1973

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





FRA SNITT C–D

MOT VESTSIDEN HAN BASSENGET HA DIREKTE 4 LAV. MUROVER HØYDE FOR PLANTE HYLLE

Knutsen & Co

MOTTATT 12 AUG 1974

929/III

HAGEPLAN FOR

R. O. SKAGESTAD

BJØRNEBAKKEN 20

SNITT OG DETALJ

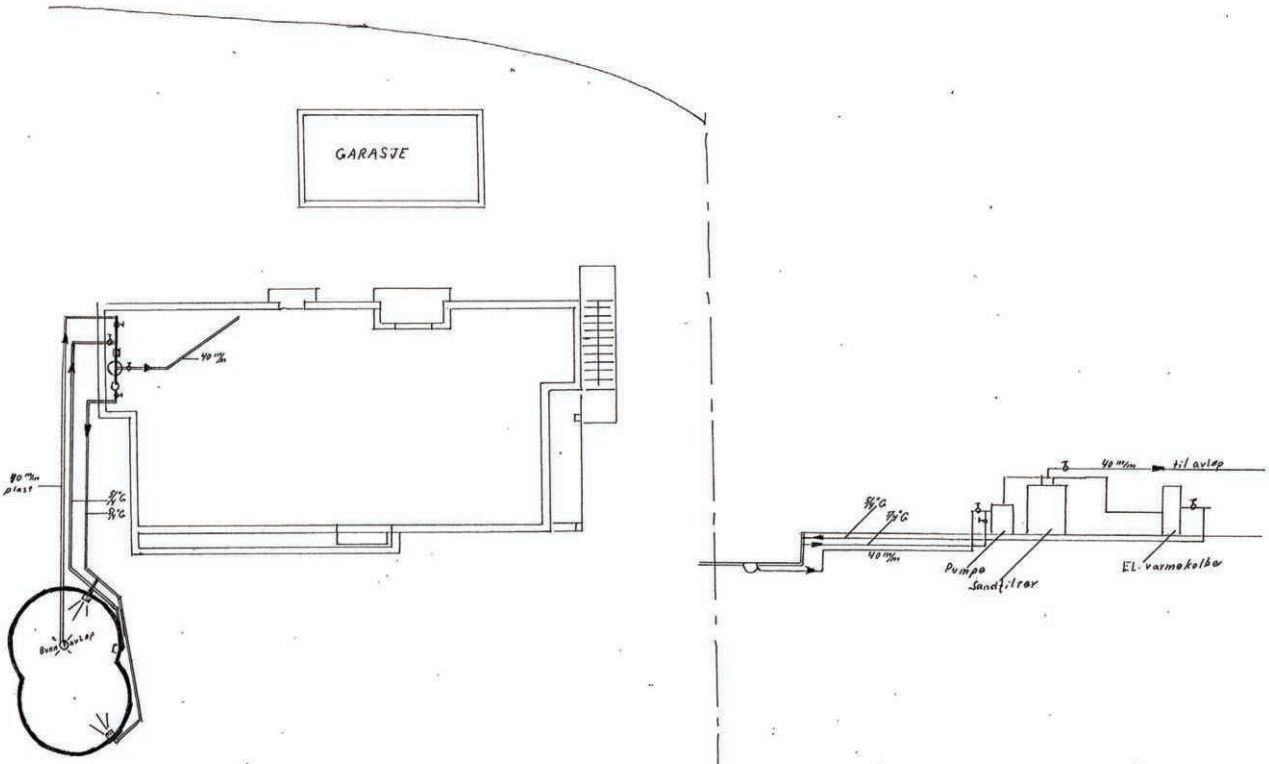
MÅLESTOKK 1:100 OG UTEN M.

BLAD NR II

KRISTIANSAND FEBR. 1973 Heinz Andersen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjaren 100 mm.

Dansk Scanning A/S



MOTTATT
12. AUG. 1974

Svømmebasseng for O. Skagestad. Bjørnebakken 20.	Målestokk 1:100	Tegn.
		Trac.
		Klr.
	Erstatning for:	
Aut. rørl. Knut Knutsen & Co. Skipper gt. 93.		
	Erstattet av:	

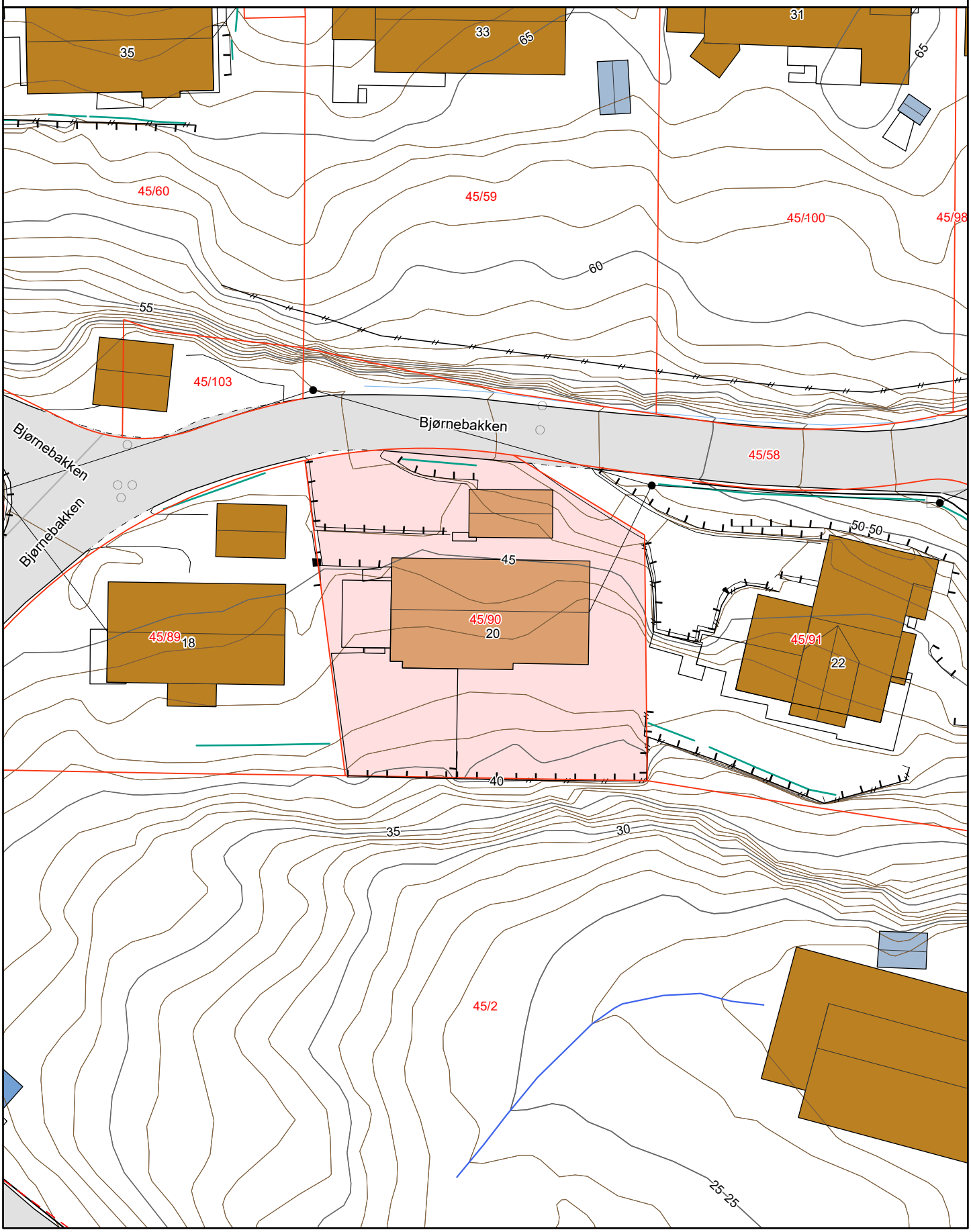
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

A.S Tanvide A.S

Oversiktskart

Adresse: **Bjørnebakken 20, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/45/90/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 960 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.03.2026



Matrikkelkart

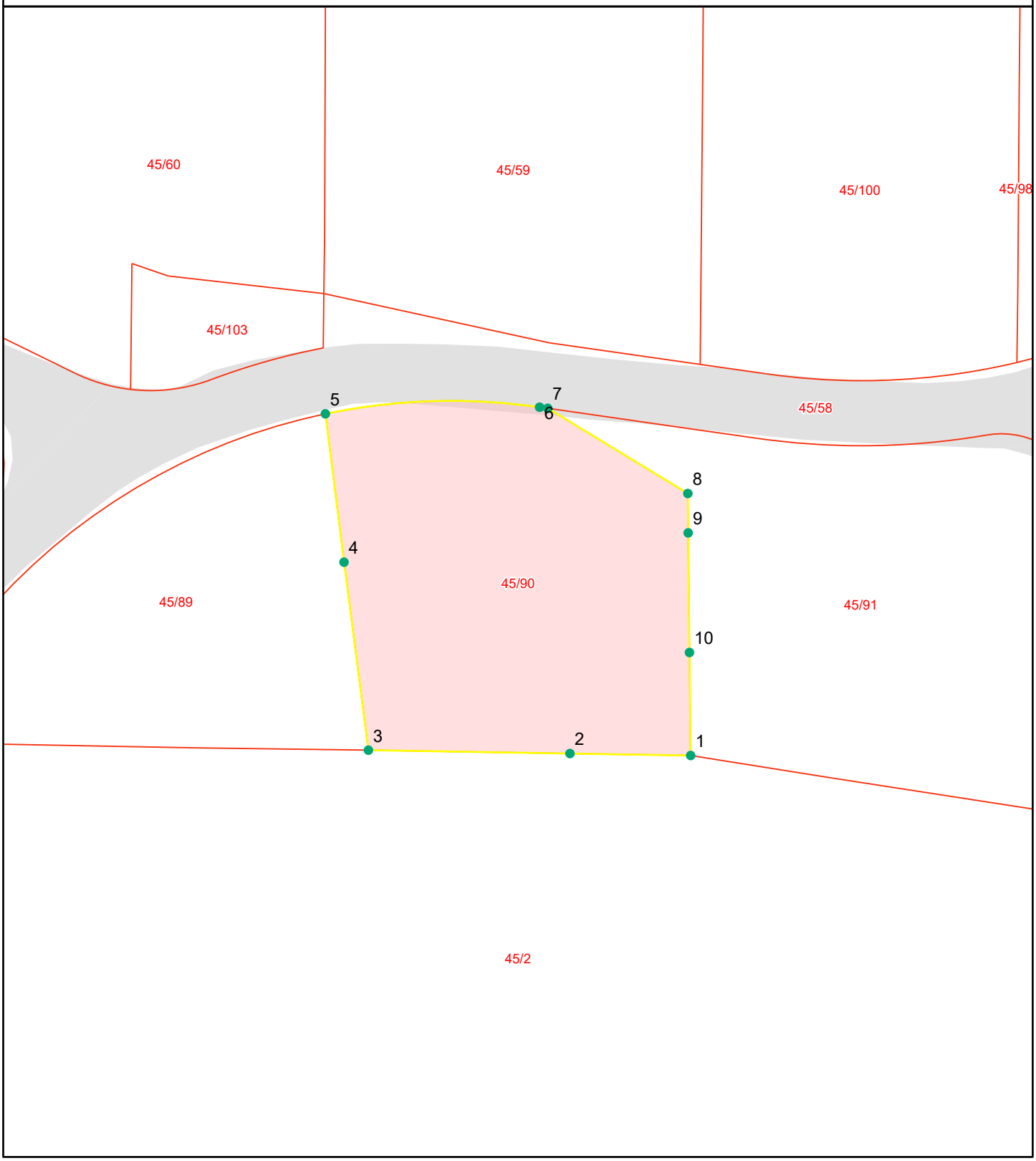
Adresse: **Bjørnebakken 20, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/45/90/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 960 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 960 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6447656.12	442339.88	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	11.16	0
2	6447656.3	442328.74	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	18.64	0
3	6447656.61	442310.14	Mur	Annet grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.5	0
4	6447673.93	442307.89	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	13.81	0
5	6447687.6	442306.17	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.92	57.163
6	6447688.21	442325.94	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	0.76	0
7	6447688.11	442326.69	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.16	0
8	6447680.26	442339.62	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	3.64	0
9	6447676.63	442339.65	Jord	Rør	Totalstasjon	10	11.04	0
10	6447665.61	442339.77	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	9.51	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Bjørnebakken 20

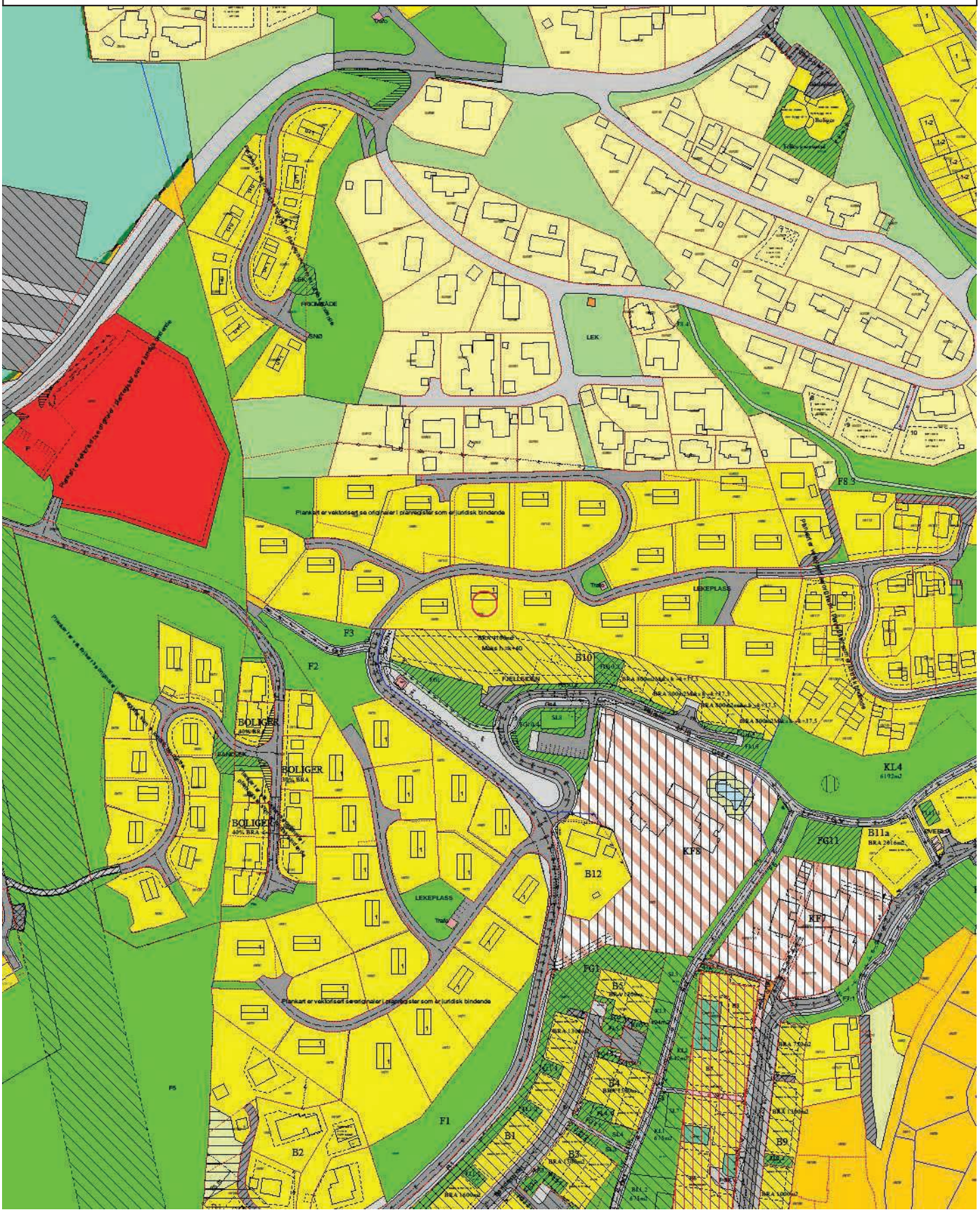
Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 221 GNR. 45, BNR. 2 (V. BJØRNDAL)

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 45, bnr. 2, Vestre Bjørndalen, Kristiansand kommune.

Stadfestet 11. O9. 197O

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates av bygningsrådet når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Området regulert til jordbruksformål kan kun bebygges med bygninger som er nødvendig for jordbruksdriften.

§ 3.

Området regulert til boligbebyggelse skal ha åpen villamessig bebyggelse i en etasje. Høyden til raft skal ikke overstige 3,5 m fra høyeste punkt på ferdigplanert terreng, der dette skjærmer grunnmuren.
Beboelsesrom i underetasje kan godkjennes i skrånende terreng innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4.

Det kan på hver tomt kun bygges et våningshus. På hver tomt kan bygges garasje, fortrinnsvis i forbindelse med våningshuset. Bygningsrådet kan godkjenne garasjer oppført i nabogrense.
Avstanden fra vegkant til garasjeport skal være minimum 5 m.

§ 5.

Takvinkelen skal være 23°, og taktekkingen bør være ens for hver gruppe hus og for hus i samme byggeflukt.

Det må legges vekt på at hus innen samme gruppe samordnes med hensyn til utforming, høyder, fasadebehandling, materialvalg , farger etc.

§ 6.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og skal planlegges slik at de får en felles utforming for hver gruppe.

§ 7.

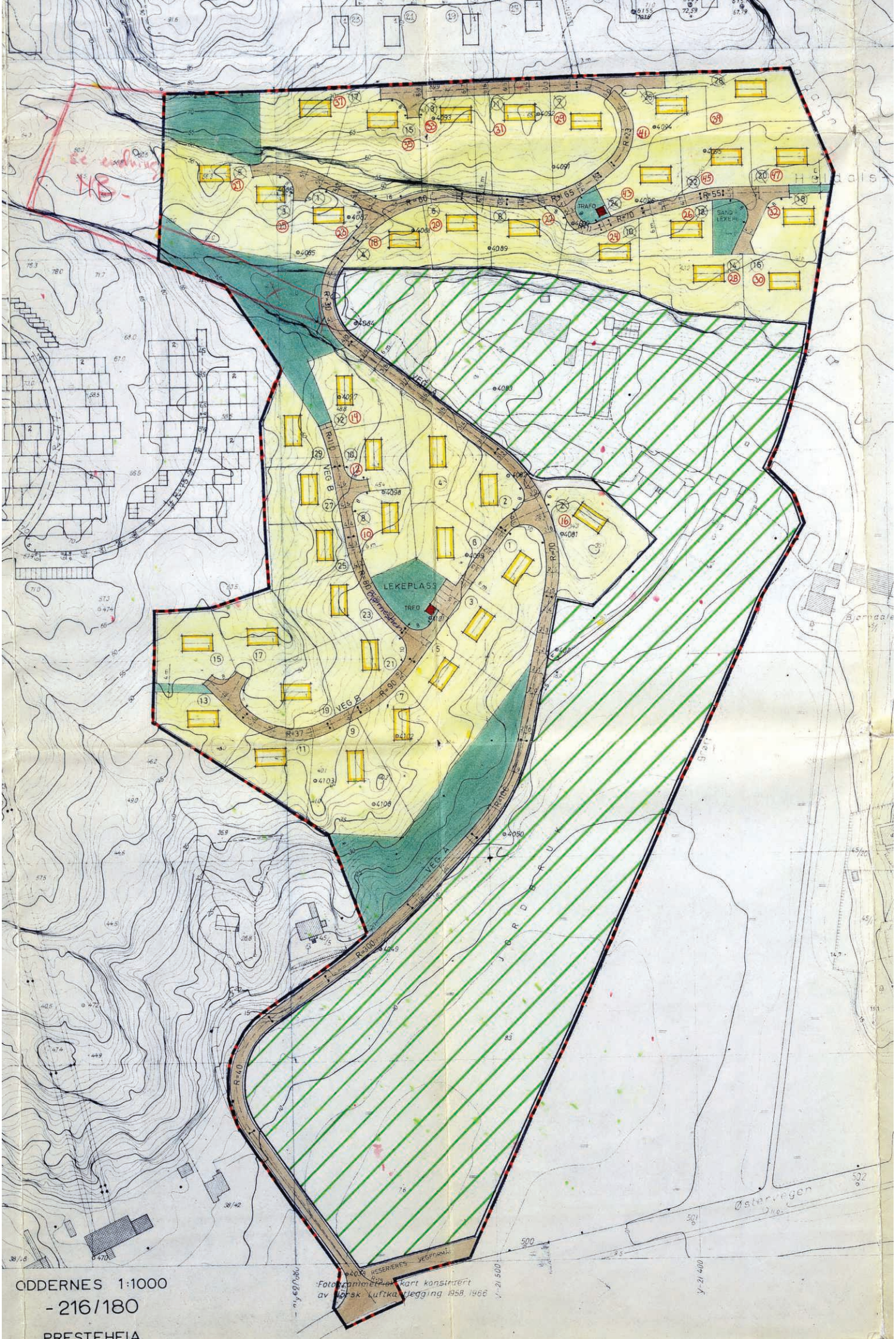
Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Kristiansand til anvendelse.

§ 8.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 9.

Når tungtveiende grunner taler for det, f. eks. når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter vil være til berikelse for området, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for Kristiansand kommune.



ODDERNES 1:1000

-216/180

PRESTEHEIA

Fotogrammetrisk kart konstruert av Norsk Luftkartlegging 1958, 1966

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Bjørnebakken 20

Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Bane- nåværende
- Havn - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Fjernveg bro - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Bjørnebakken 20

Nabolaget Bjørndalen/Presteheia - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Presteheia skole (1-7 kl.) 375 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 99 elever, 9 klasser	13 min 1.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 191 elever, 11 klasser	17 min 1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	16 min 1.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	18 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Prestheia - Kristiansand Kommune	8 min
Sørlandet Kunnskapspark - UiA	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Statsarkivet Linje 19	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 3.6 km
Kristiansand Kjevik	17 min

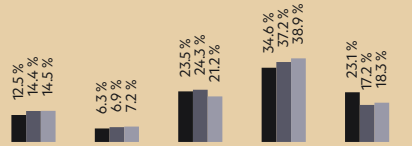
BARNEHAGER

Presteheia barnehage (1-5 år) 109 barn	7 min 0.6 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 71 barn	9 min 0.8 km
Bergtorasvei barnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjørndalssletta	10 min
Joker Gimle	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalen/Presteheia	1 182	569
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Prestheia kunstgressbane - 11er	7 min
Prestheia balløkke	8 min
Spicheren Treningssenter	15 min
Fresh Fitness Lund	4 min

«Har gullkombinasjonen av å være sentralt, nærhet til marka, sikker skolevei og stabilt familievennlig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

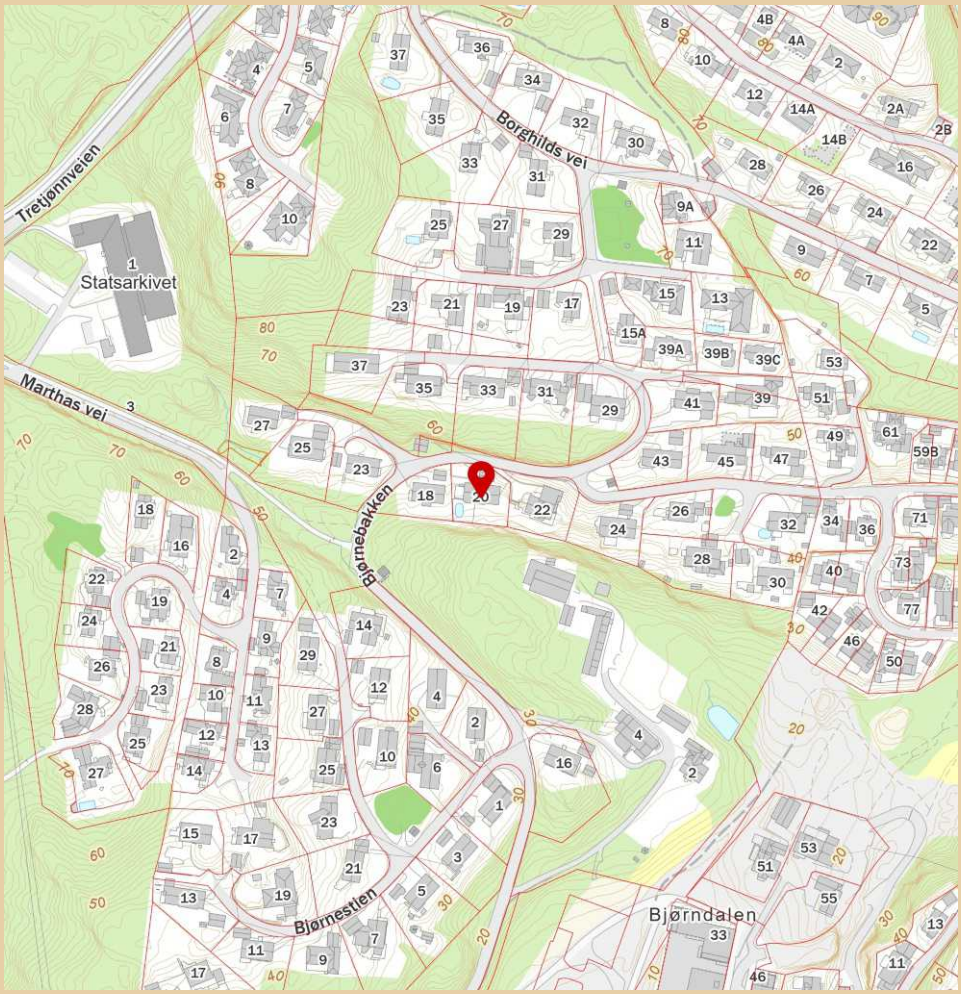
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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