PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HENRIK WERGELANDS GATE 43A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Seksjoneringspapirer og vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Henrik Wergelands gate 43A , 4612 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 486, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2206 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LQ7317

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

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein og antas å ha underliggende papp eller lignende. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Visuell kontroll.
Ukjent alder og historikk på tekking. Utseende tilsier eldre dato.

Det har nylig vært en lekkasje fra taket hvor det ble oppdaget tegn til fukt i underliggende himling på soverommet. Se bilde.
Eier opplyste at firma/fagkyndig mente de fant årsak og utbedret dette lokalt.
Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Varierende alder på fasader/kledningsbord. Ingen videre historikk eller dokumentasjon gitt.
Takkonstruksjon av tre med med saltak utforming. Loft på midtre del av boligen. Det er kun utført inspeksjon ved å stå på stol og kikke opp luke. Det var ikke stige eller lignende for videre adkomst. Deler av skråtak har lukket konstruksjon uten videre mulighet for inspeksjon uten inngrep eller demontering. Det ble ikke utført.
Trevinduer. Mot bakgården ed det vinduer med koblede glass (foruten baderom). Vinduer mot gate har isolerglass og utvendig glass som er kittet i karmer. Ukjent alder, men av eldre dato basert på utseende og slitasje.
Tredører. Dør ut til bakgård har isolerglass som er datostemplet 1991.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i hver etasje kontrollert.
Murt peis med åpnet ildsted i begge etasjer.
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.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
I forrige salgsoppgave står det oppført at det ble lagt fliser av tidligere eier i 1999. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.
Malte flater i taket. Fliser på vegger og gulv.
Kabinett og innredning med vask
Kun takvindu for ventilasjon i rommet
Det var ikke tilgang på egnet sted for hullboring i tilstøtende vegg. Det er også sannsynlig at vegger er av en type massiv/plankevegger som ikke er egnet for hullboring.
Hullboring er dermed ikke utført. Påpekte forhold gir uansett grunnlag for anbefaling om full renovering. VIdere bruk med dagens tilstand utføres på eget ansvar.

Bad
I forrige salgsoppgave står det oppført at det ble lagt fliser av tidligere eier i 1999. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.
Malte flater i taket. Fliser på vegger og gulv.
Dusjnisje, vask og toalett.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.
Det var ikke tilgang på egnet sted for hullboring i tilstøtende vegg. Det er også sannsynlig at vegger er av en type massiv/plankevegger som ikke er egnet for hullboring.
Hullboring er dermed ikke utført. Påpekte forhold gir uansett grunnlag for anbefaling om full renovering. VIdere bruk med dagens tilstand utføres på eget ansvar.

Bad/vaskerom
Baderom fra 2023. Tidligere vaskerom ombygd og etablert baderom. Arbeider er utført av firma/fagfolk. Diverse faktura og kvitteringer er tilsendt
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
Synlig membran registrert i sluk. 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) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderom grenser mot yttervegger.

KJØKKEN Gå til side

Ukjent alder på innredning. Malte fronter. Benkeplate av tre. Rundt platetopp er det flislagt. Innredning fremstår som funksjonell.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.
Mekanisk avtrekk.
Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varierende alder og materiale på røropplegg.
Varierende alder og type materiale på avløpsrør.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Ved renovering av våtrom anbefales det å montere mekanisk avtrekksvifte med avsug

Beskrivelse av eiendommen

som ledes ut av boligen.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i gang (2 etasje) og er fra 2017. Ingen synlig tegn til svikt.
Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2023. Påpekte feil og mangler er blitt lukket og saken avsluttet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Normalt sandgrunn i området.
Murte og støpte fundamenter. Mindre riss/sprekker registrert.
Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.
Med tanke på boligens alder er det lite sannsynlig at det er pågående sig, setninger eller lignende i grunn og fundamenter.
Eier opplyste at boligen er tilkoblet septiktank som tømmes jevnlig i regi ab kommunen. Forhold er ikke videre kontrollert eller vurdert.

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

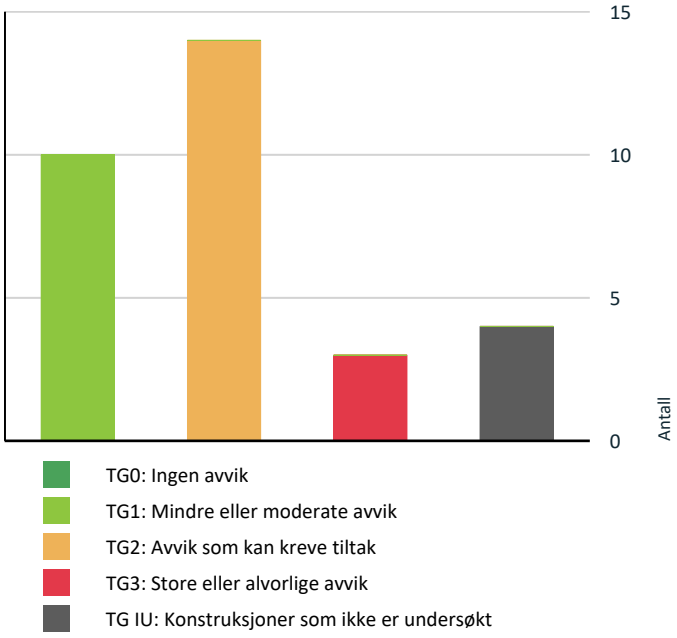
Enebolig

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

I 2 etasje er det etablert stue/kjøkken rom i det som på tegning står som soverom og omkledningsrom

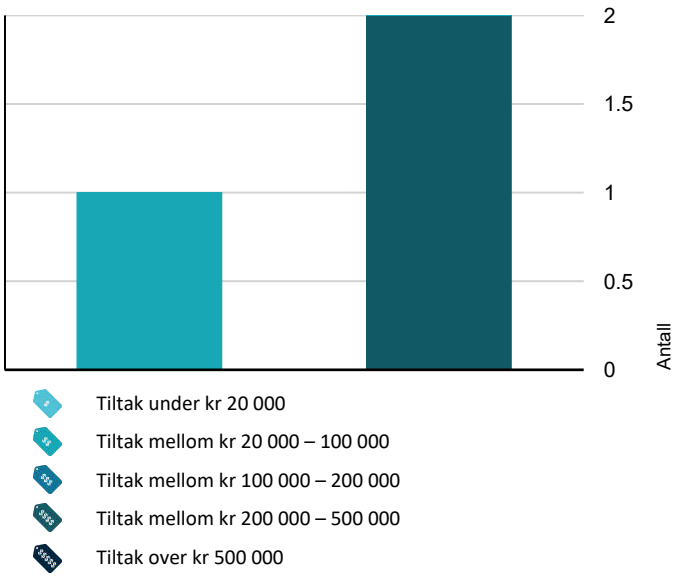
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Takvindu** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1880

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold og noe utskiftinger vil måtte påregnes fremover

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takstein og antas å ha underliggende papp eller lignende. Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå. Visuell kontroll. Ukjent alder og historikk på tekking. Utseende tilsier eldre dato.

Det har nylig vært en lekkasje fra taket hvor det ble oppdaget tegn til fukt i underliggende himling på soverommet. Se bilde.
Eier opplyste at firma/fagkyndig mente de fant årsak og utbedret dette lokalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taktekking vurderes å ha oppnådd høy alder. Lokal lekkasje/svakhet indikerer slitasje og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekking bør holdes under oppsyn, og jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte eller knekte steiner må utføres for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

Det bør vurderes utskifting av taktekking i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.







Område hvor det har vært lekkasje. Ingen unormale utslag registrert ved befaringen

TG 1 Taktekking - bakgårdsbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongstein og underliggende papp. Opplyses å være fra 2017. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.



Tilstandsrapport



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.



Teglpipe med beslag i overgang

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 på eldre deler av beslag.
Teglpipe over tak er utsatt for fuktoppsug i teglstein og murfurger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved dagens løsning hvor teglpipe ikke er helbeslått med overflater jevnlig vedlikeholdes/impregneres for å hindre/begrense fuktoppsug. Alternativ helbeslå pipe.
Alder tilsier at det bør påregnes vedlikehold og noe utskiftinger i nær tid. Gjennomføringer i tak anses som utsatte områder for lekkasje. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm. Spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Varierende alder på fasader/kledningsbord. Ingen videre historikk eller dokumentasjon gitt.

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.

Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes.
Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hel fasade med tanke på alder og slitasje generelt på enkelte fasader. Begrenset lufting bak kledningen kan føre til eller være en mulig årsak til kondensproblematikk og fuktskader i veggkonstruksjonen. Dersom man skifter ut hele fasader må bedre lufting etableres.
Vanlig vedlikehold må uansett påregnes for å opprettholde veggens funksjon og levetid på de områder som ikke har behov for umiddelbare tiltak.



Fasade mot bakgård

Tilstandsrapport



Lokal råte i bord ved dør mot bakgård



Enkeltbord som er skiftet



Fasade mot gate

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre med med saltak utforming. Loft på midtre del av boligen. Det er kun utført inspeksjon ved å stå på stol og kikke opp luke. Det var ikke stige eller lignende for videre adkomst.
Deler av skråtak har lukket konstruksjon uten videre mulighet for inspeksjon uten inngrep eller demontering. Det ble ikke utført.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ved å kikke opp i luke kan det se ut som deler av takkonstruksjon er ombygd og/eller støttet opp. Ingen videre dokumentasjon eller historikk er gitt på dette.

Konsekvens/tiltak

Forhold opplyses, men det er ikke registrert synlige forhold som tilsier kondensproblematikk. Det gjøres uansett oppmerksom på risiko eller mulighet for skjulte forhold på lukket del av konstruksjon. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk. Nærmere kontroll/inngrep anbefales på generelt grunnlag grunnet påpekte forhold.



Bilde tatt fra luke



Bilde tatt fra luke



Bilde tatt fra luke

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer. Mot bakgården ed det vinduer med koblede glass (foruten baderom). Vinduer mot gate har isolerglass og utvendig glass som er kittet i karmer. Ukjent alder, men av eldre dato basert på utseende og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.
Enkelte vinduer som ble testet har heng i karm. Tilfeldig funksjonstesting av valgte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer til sin hensikt. Eventuell utskifting dersom man ønsker øke standard og begrense vedlikeholdsbehov.
Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må forventes ved dagens standard.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Ukjent alder på takvindu. Utseende tilsier eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.
Vinduet lot seg ikke åpne på en enkel måte og ble ikke videre testet grunnet fare for at det ikke ville lukkes skikkelig igjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder og slitasje. Takvinduer er mer utsatt for fuktproblematikk fra ytre påkjenninger og diverse beslag montert ved overgang takvindu og taktekking. Forhold må holdes under oppsyn.
Utskifting vil kunne være aktuelt i nær tid.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Tredører. Dør ut til bakgård har isolerglass som er datostemplet 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begge dørene har stedvis råteskade i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åpne - lukke funksjon fungerte ok med tanke på alder. Dørene fungerer til sin hensikt. Råteskade gir grunnlag for TG 3 og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør mot bakgård har isolerglass fra 1991
Råteskade i nedre del av karm



INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

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.

Påpekte avvik registret i soverom 1 etasje og soverom 2 etasje.

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

Murt peis med åpnet ildsted i begge etasjer.
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:

TG settes grunnet alder på ildsteder og pipe.
Det mangler plate på gulv av ubrennbart materiale foran peis i 2 etasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.
Plate på gulv foran peis i 2 etasje med tilstrekkelig utstikk må plasseres.





VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

I forrige salgsoppgave står det oppført at det ble lagt fliser av tidligere eier i 1999. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.
Malte flater i taket. Fliser på vegger og gulv.
Kabinett og innredning med vask
Kun takvindu for ventilasjon i rommet

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom gis TG 3. Følgende hovedtrekk nevnes:
- Avvik på fallforhold
- Ufullstendige membranløsninger
- Flere områder med løse og knekte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Ufullstendige membranløsninger





Knekte og løse fliser flere områder på gulvet

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det var ikke tilgang på egnet sted for hullboring i tilstøtende vegg. Det er også sannsynlig at vegger er av en type massiv/plankevegger som ikke er egnet for hullboring.
Hullboring er dermed ikke utført. Påpekte forhold gir uansett grunnlag for anbefaling om full renovering.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

I forrige salgsoppgave står det oppført at det ble lagt fliser av tidligere eier i 1999. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.
Malte flater i taket. Fliser på vegger og gulv.
Dusjnisje, vask og toalett.
Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 gis på baderom. Følgende hovedtrekk nevnes:
- Ukjent utførelse på arbeider.
- Dør med treverk plassert i del av våtsone.
- Sluk er avgrenset i dusjsone. Lekkasje eller vannsøl på øvrige deler av gulvet vil ikke kunne ledes til sluk.
- Ved å se ned i sluk er det ikke mulig å bekrefte eventuelle membranløsninger. Det ser ut som det er lagt flere lag med flis over hverandre.
- Løsninger, finish og tilpasninger generelt avviker fra anbefalte løsninger og dagens krav.

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 renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke tilgang på egnet sted for hullboring i tilstøtende vegg. Det er også sannsynlig at vegger er av en type massiv/plankevegger som ikke er egnet for hullboring.
Hullboring er dermed ikke utført. Påpekte forhold gir uansett grunnlag for anbefaling om full renovering. Videre bruk med dagens tilstand utføres på eget ansvar.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2023. Tidligere vaskerom ombygd og etablert baderom. Arbeider er utført av firma/fagfolk. Diverse faktura og kvitteringer er tilsendt

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fallforhold vil kunne ivareta at bruksvann ledes til sluk og hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. 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) TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Baderom grenser mot yttervegger.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekk som ledes ut av boligen er å anbefale. Fungerer likevel med dagens løsning.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ukjent alder på innredning. Malte fronter. Benkeplate av tre. Rundt platetopp er det flislagt. Innredning fremstår som funksjonell.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Utskifting etter behov og ønsket standard.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Byttes ved behov eller i sammenheng med utskifting av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Varierende alder og materiale på røropplegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. 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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Varierende alder og type materiale på avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved oppgradering/renovering av bad, kjøkken ol. 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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Ved renovering av våtrom anbefales det å montere mekanisk avtrekksvifte med avsug som ledes ut av boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i gang (2 etasje) og er fra 2017. Ingen synlig tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bereder plassert i rom uten sluk og tettesjikt bør har lekkasjesikring i form av sensor med stenge ventil på vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å ha lekkasjesikring med sensor på bereder som er plassert i rom uten sluk og tettesjikt.



Datostemplet 2017

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2023. Påpekte feil og mangler er blitt lukket og saken avsluttet.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurdering bygger utelukkende på godkjent el-tilsyn som er utført i 2023. Dokumentasjon er tilsendt



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Normalt sandgrunn i området.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murte og støpte fundamenter. Mindre riss/sprekker registrert. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. Med tanke på boligens alder er det lite sannsynlig at det er pågående sig, setninger eller lignende i grunn og fundamenter.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eier opplyste at boligen er tilkoblet septiktank som tømmes jevnlig i regi ab kommunen. Forhold er ikke videre kontrollert eller vurdert.

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.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

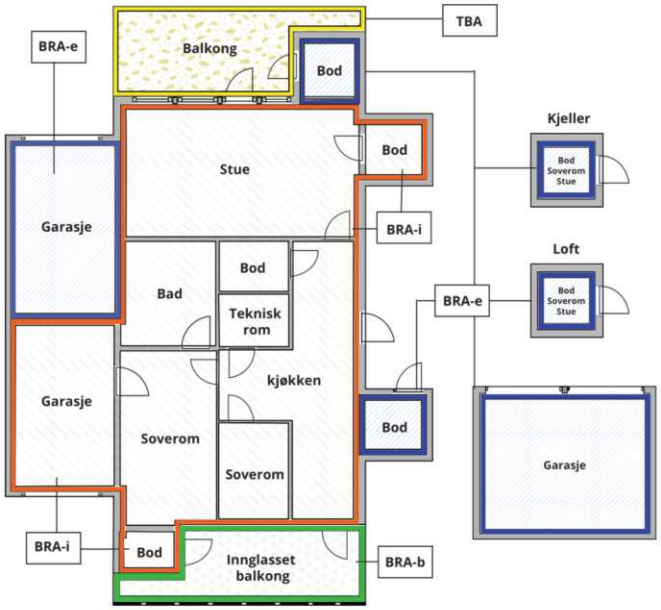
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 Etasje	71			71	
1 Etasje	81			81	10
SUM	**152**				**10**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Soverom, gang, gang 2, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken/gang		
1 Etasje	Trapperom, soverom, bad, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 2 etasje er det etablert stue/kjøkken rom i det som på tegning står som soverom og omkledningsrom

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Baderom renovert/ombygd i 2023.
Lekkasje fra tak utbedret lokalt i 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Helene E Haddeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	486		1	61.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Henrik Wergelands gate 43A

Hjemmelshaver
Haddeland Helene Elisabeth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260173

Selger 1 navn
Helene E Haddeland

Gateadresse
Henrik Wergelands gate 43A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4612

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4484957

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131260173

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det lille bade i 1. etasje og badet i 2 etasje er gamle og har bl.a sprekker i flisene. De fremstår med behov for oppgradering. Selger kjøpte eiendommen i 2025 av sin far, som hadde eid den siden 2016. Opplysninger om forhold før 2025 er i hovedsak basert på informasjon fra tidligere eier.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det lille bade i 1. etasje er av eldre dato og vedlikeholdt ved egeninnsats. Det er bl.a etablert en oppkant på gulvet mot dusjnisjen/sluken. Hovedbadet i 1. etasje er etablert i et tidligere vaskerom og ble totalrenovert i 2023 av fagfolk. Badet er bygget opp innenfor eksisterende konstruksjon og er ikke på nivå med dagens standard for våtrom i nybygg. Det ble montert en hagekran i eksisterende yttervegg ifm renoveringen og denne har begrenset frostsikring sammenlignet med dagens byggestandard. Kommunen gjennomførte tilsyn ifm renoveringen, blant annet knyttet til branncelleforhold. Forholdet ble fulgt opp, og saken er avsluttet hos kommunen. Badet i 2. etasje er av eldre dato og er vedlikeholdt ved egeninnsats. Det er bl.a fjernet et badekar og satt inn dusjkabinett, en innerdør er blendet og vannkran er skiftet. Ved etablering av kjøkken i 2. etasje i 2023 ble eksisterende vann/avløp fra badet benyttet for oppkobling (Bakkens VVS AS)

Arbeid utført av: Bakkens VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved renovering av hovedbad i 1.etg i 2023 ble dette gjort.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det har vært meldt om lukt fra felles slamutskiller/septiktank i sameiet. I den forbindelse ble det avdekket at lokket til tanken var tildekket med byggeskum, noe som vanskeliggjorde tømming. Kommunen ga i 2023 tilbakemelding om at dette måtte fjernes av hensyn til tømming, samt anbefalte å skifte gummipakning rundt lokket. Byggeskummet ble fjernet og tanken er deretter tømt. Gummipakningen er per i dag ikke skiftet. Hovedstoppekranen er under et lite jernlokk i fortauet foran huset. Stoppekranen under kjøkkenbenken er av eldre dato og fungerer ikke tilfredsstillende. Stoppekranene stopper også vannet til naboseksjonen.

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

Beskrivelse: I desember 2025 oppstod det vanninntrengning ved kilerenne på kvist, hvor vann rant ned på undertaket og videre inn i soverom i 1. etasje. SR bygg utbedret skaden i tak med nytt bly og papp fra topp til bunn i feltet. Himlingen i 1. etg ble tatt hull på og tørket av selger og ikke åpnet av fagperson. Tilsvarende hendelse har forekommet tidligere og ble da utbedret av tidligere eier. Taket er av eldre dato og fremstår med behov for oppgradering / utskifting. Det var en mindre vanninntrengning ved luftelyre på tak over hovedbad i 1. etasje/ fellesområdet for noen år siden, i forbindelse med kraftig vind og nedbør. Dette taket ble renovert i 2017, med bl.a nye takstein, men luftelyren ble ikke byttet. Den er av eldre dato og fremstår med behov for oppgradering. I 2024 ble det meldt om mulig vanninntrengning i taket i overgangen mellom fellesområdet og naboseksjonen, der to vannbord møtes og danner en skjøt/en liten møne. Ifm befaring ble det pekt på at det kan være behov for bedre tetting/lufting gjennom å etablere et underliggende tettesjikt, herunder f.eks å legge takpapp under vannbordene, og/eller et beslag over dem. Selger/tidligere eier har ikke mottatt dokumentasjon på selve vanninntrengning og er ikke kjent med at det er gjennomført tiltak i etterkant. Praksis i sameiet har vært at vedlikehold av tak og fasade har vært utført av den enkelte seksjonseier på hver sin seksjon, på eget initiativ og regning.

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

Beskrivelse: Gammel løsning med blandt annet gammelt spjel, dårlig trekk og uten gnistfanger. Framstår med behov for oppgradering.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel hus fra 1880 med bl.a sprekker i mur og skjeve gulv. Kjøkkenet i 1.etg, ytterdørene og vinduene mot bakhage er av eldre dato og fremstår med behov for oppgradering.

Document reference: 131260173

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert maur under kjøkkenbenk i 1. etasje, hovedsakelig i sommerhalvåret. Det ble observert og fanget en rotte i bakhagen for noen år siden. Fugler bygger enkelte år rede på tak ved pipen og/eller i treet i hagen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjeggkre eller sølvkre har vært observert på det lille badet og soverommet i 1. etg. og det har vært satt ut limfeller.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er gjort arbeider ved egeninnsats, herunder montering og utskifting av kontakter, brytere og belysning, samt fjerning av tidligere kjølerom i kjøkken i 1. etasje. I 2023 ble det i forbindelse med renovering av bad i 1. etasje og etablering av kjøkken i 2. etasje utført elektriske arbeider av faglært (Elektrotema Agder AS). Samsvarserklæring er rekvirert fra Elektrotema Agder AS.

Arbeid utført av: Elektrotema Agder AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i 2023 av Agder Energi. Det ble da påpekt fire avvik, som i etterkant er fulgt opp og utbedret av fagfolk.

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

Beskrivelse: Boligen er fra 1880 og har over tid vært gjenstand for ombygginger og vedlikehold i mange etapper, herunder arbeider utført ved egeninnsats. Det er f.eks ikke flislagt i et hjørne på kjøkken i 1. etasje der det tidligere har vært kjølerom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Boligen er fra 1880 og har over tid vært gjenstand for ombygginger og vedlikehold i flere etapper, herunder arbeider utført ved egeninnsats bl.a. ettersyn av tak, maling av fasade og vinduer. Hanssen bygg og renovering har bidratt med vedlikeholds- og renovasjonsarbeid, herunder det nevnte taket over hovedbadet i 1.etg/ fellesområdet, montering av snøfanger på taket mot fortauet, utskiftning av kledningsbord og diverse arbeid under renoveringen i 2023.

Arbeid utført av: Hanssen Bygg og Renovering

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2. etasje er utleid som hybel, som del av bolig. Det er felles inngang for hybel og hoveddel i huset, og hybelen utgjør ikke en selvstendig boenhet. Gjeldende leieforhold løper til 31.05.2026. Det gjøres oppmerksom på at ny leieavtale kan bli inngått etter utløpet av dagens leieforhold. Konferer megler for oppdatert informasjon.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er godkjent som vanlig hus. Det er felles inngang for hybel og hoveddel i huset, og hybelen utgjør ikke en selvstendig boenhet.

Document reference: 131260173

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen er fra 1880 og har over tid vært gjenstand for ombygginger i flere etapper. Eiendommen ble seksjonert i 1999 og reseksjonert i 2008. Vedtektene er fra 1999.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til seksjonerinngdokumenter og reseksjoneringsdokumenter, i kartverket og hos kommunen.

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: Det pågår mye flott byutvikling i nærområdet, herunder riving av gamle bygårder og oppføring av helt nye bygg. Bl.a er kvartal 15, vestre del i Kvadraturen er i en slik prosess.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen er fra 1880 og er registrert i SEFRAK-registeret.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført radonmåling i 2018. Målingen viste verdier innenfor anbefalte nivåer.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: 29 +/- 6

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1880. Ferdigattest foreligger ikke. Ferdigattest vil ikke bli utstedt i etterkant.

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

Beskrivelse: Selger overtok eiendommen fra tidligere eier (far) i 2025. Opplysninger om forhold før dette tidspunktet er basert på informasjon fra tidligere eier. Tidligere eier kjøpte boligen i 2016. Sameiet har i begrenset grad hatt formell organisering. Det har for eksempel ikke vært avholdt formelle årsmøter og vedtektene fremstår utdaterte/begrensede. Dagens plassering av hagegjerdet/porter ble etablert rundt 2015/2016 og avviker noe fra seksjonsgrensene iht reseksjoneringen i 2008. Det har vært noe uenighet i sameiet i prosessen frem mot å få en bedre felles oversikt og forståelse av drift, vedtekter og nevnte avvik.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I dag er det ikke felleskostnader i sameiet. Det bør påregnes noe kostnader i sameiet knyttet til eventuell formalisering av sameiet, herunder årsmøter, oppdatering av vedtekter og eventuell justering av hagegjerde/porter iht seksjonsgrenser. Det kan også påløpe kostnader knyttet til oppfølging av slamutskiller, eventuelt bedre løsning for hagekranen til naboseksjonen, og tidligere omtalte forhold ved tak i overgang fellesområdet/naboseksjon, samt generell drift og vedlikehold.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260173

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260173

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: 131260173

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Elisabeth Haddeland	a0a0f946af7350b1ca31d3e17c27236ad0ca155b	14.04.2026 15:26:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260173

- 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

VEDTEKTER SAMEIET HENRIK WERGELANDSGT. 43
I KRISTIANSAND KOMMUNE

§ 1. Sameiet Henrik Wergelandsgt. 43 består av 2 seksjoner under gnr. 150 bnr. 486

Styret i sameiet har to styremedlemmer. En fra hver seksjonseier.

§2. **Seksjon 2** har rett tilgang til sitt utearealet gjennom utearealet til seksjon 1 når det kan være behov for transport av større gjenstander o. l. til seksjon 2. Dette avtales med eier av seksjon 1.
Seksjon 1 har tilgang til sin del av bod som ligger i seksjon 2 ved hensetting / henting av nødvendig utstyr som er lagret i bod.

Returneres etter tinglysing til

Tinglyst 30/4-1999
D. 6095

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Kr. 84/91

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Brnr	Festenr	Snr
1001	KRISTIANSAND	150	486		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
05084532950	REPSTAD TORLEIF	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	187	BG	13				25				37				49			
2	B	105	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 292 = nevner: 292

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager Sem & Stenersen Forlag AS, Oslo 12.97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd ✓

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen V

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter ?

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, ✓
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov ✓

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) ✓

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom ✓

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, ✓
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kr.sand 16/3-99	Tor Erik Pedersen Aas Torleif Pedersen Ellen Mari Pedersen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [7]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

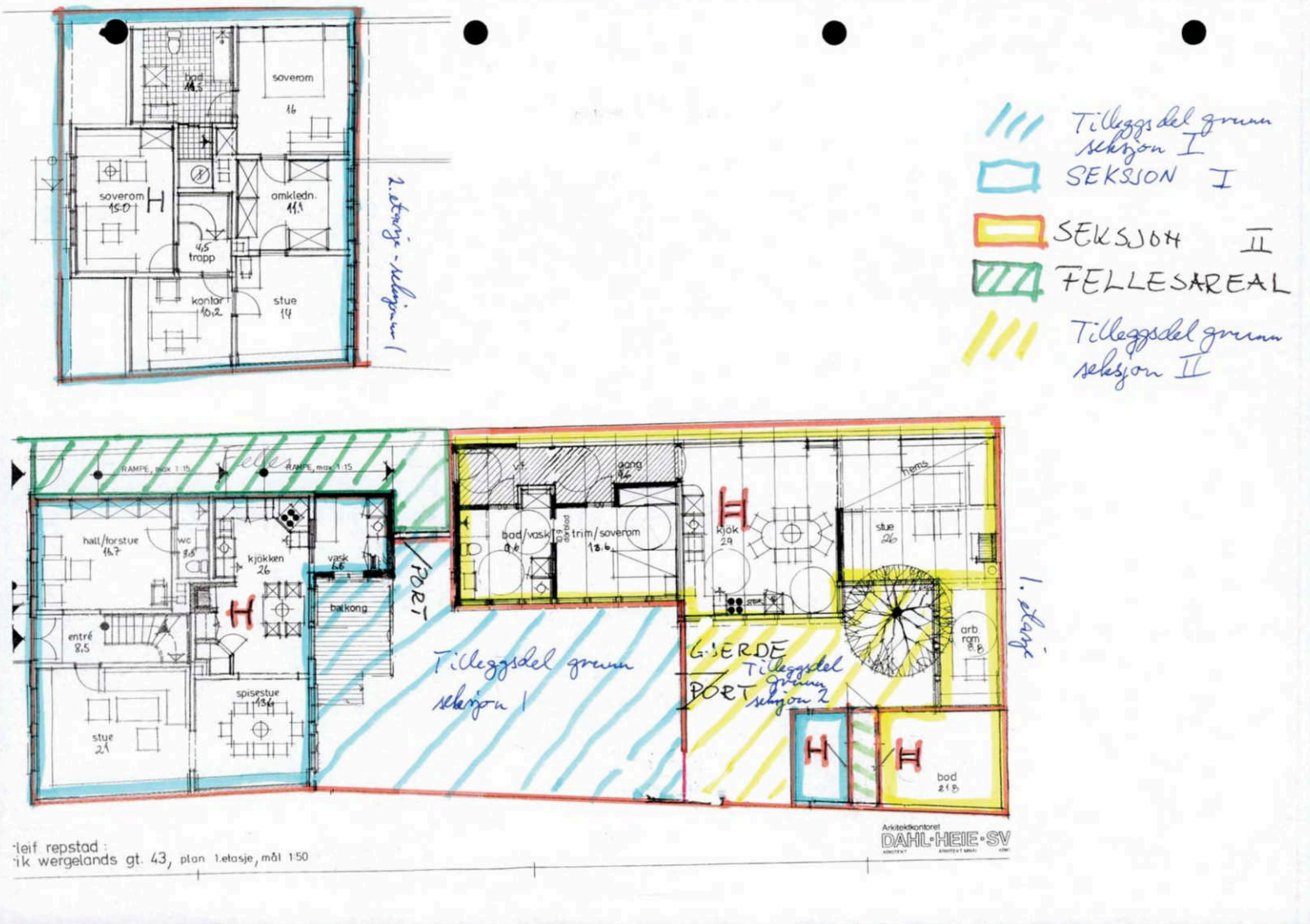
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	486			Kristiansand kommune

Dato	Stempel og underskrift
28.04.1999	Tor Erik Aas/Arild Alf Gunnarsland

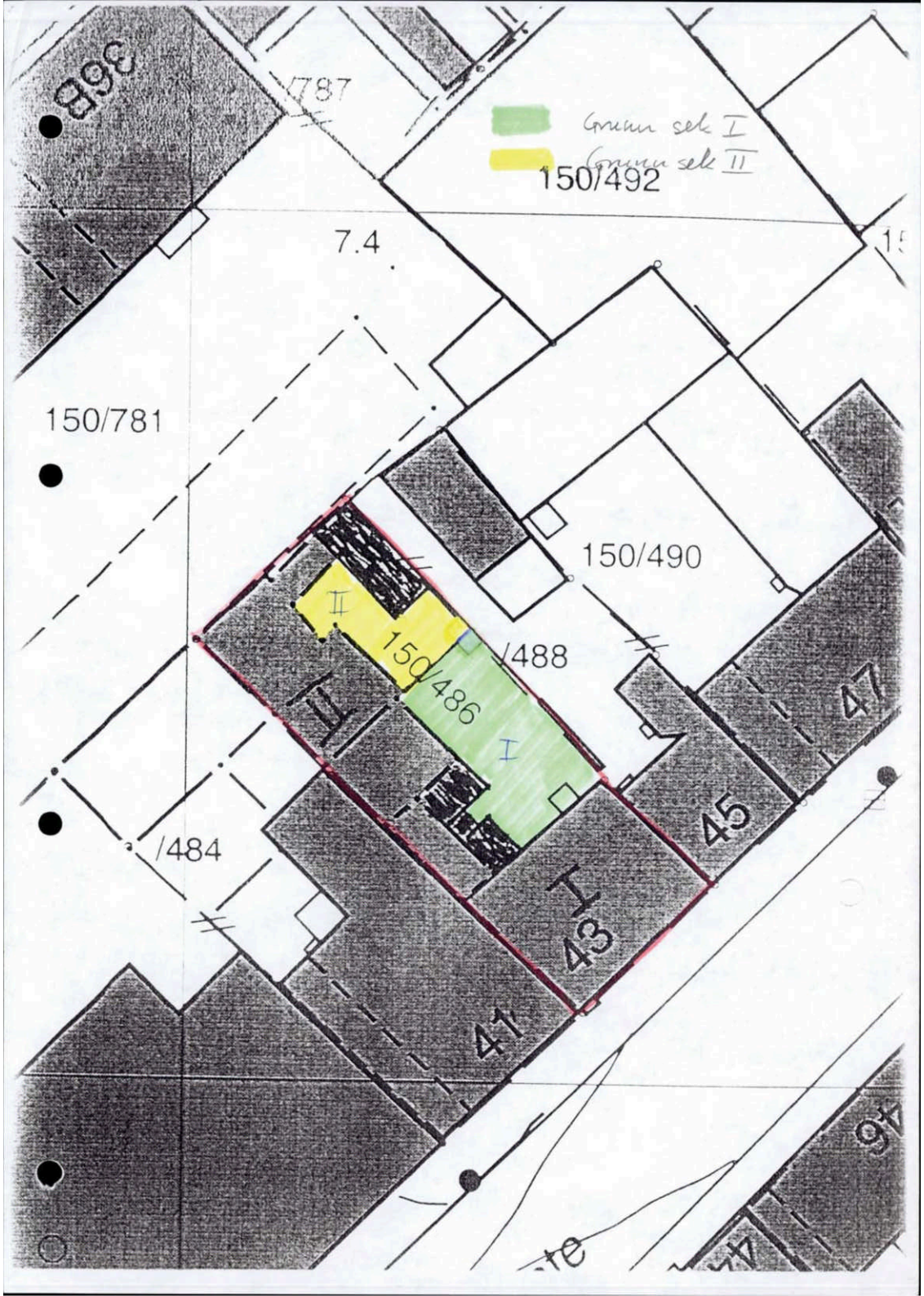
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



leif repstad :
ik wergelands gt. 43, plan 1.etasje, mål 1:50

Arkitektkontoret
DAHL·HEIE·SV


36B
787
Grunn sek I
Grunn sek II
150/492
7.4
150/781
150/490
II
150/486
I
/488
II
/484
45
47
II
43
41

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Einar Holum	Doknr: 545760 Tinglyst: 03.07.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Henrik Wergelands gate 43A	
Postnr. / Poststed: 4612 KRISTIANSAND S	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 200808314

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1001	Kristiansand	150	486		snr 1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn		Ideell andel [3]
1.1.0.7.1.4.1.3.3.3.4	Einar Holum	snr 1	1/2
0.6.1.0.6.3.9.1.3.9.4.2.9	TOVE-LILL BOLSTAD	snr 1	1/2
1.9.1.0.9.1.7.5.1.4.8.8.1.6	BRITA HOLUM BOLSTAD	snr 2	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	187	G	13				25				37				49			
2	B	105	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum teller: 292 = nevner: 292

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Vedr. gnr 150 bnr 486, Henrik Wergelands gate 43A og 43B – reseksjonering.
Ved reseksjoneringen overføres bod tilhørende snr 1 (Tsnr1) og del av fellesareal i boden til hovedbruksenheten snr 2. Tilleggsareal til snr 2 (Tsnr2) blir en del av hovedbruksenheten snr 2. Bruken endres til boligareal. En liten del av tilleggsareal grunn, ca 3.2 m² overføres fra snr 1 til snr 2. Det er ingen endring av verdirelasjonene.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

STATENS KARTVERK

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebruken reduseres)
Kr.sand 2.06.08 —— u —— Kr.sand. 2.06.08	Einar Tollefsen T. Bolstad Berit Bolstad	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	486		1 og 2	Kristiansand kommune

Dato	Stempel og underskrift
12.06.2008	KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN Rolf Hedv Alf Gunnarsmd

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 150 **Bnr.: 486** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Henrik Wergelands gate 43A og 43B

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

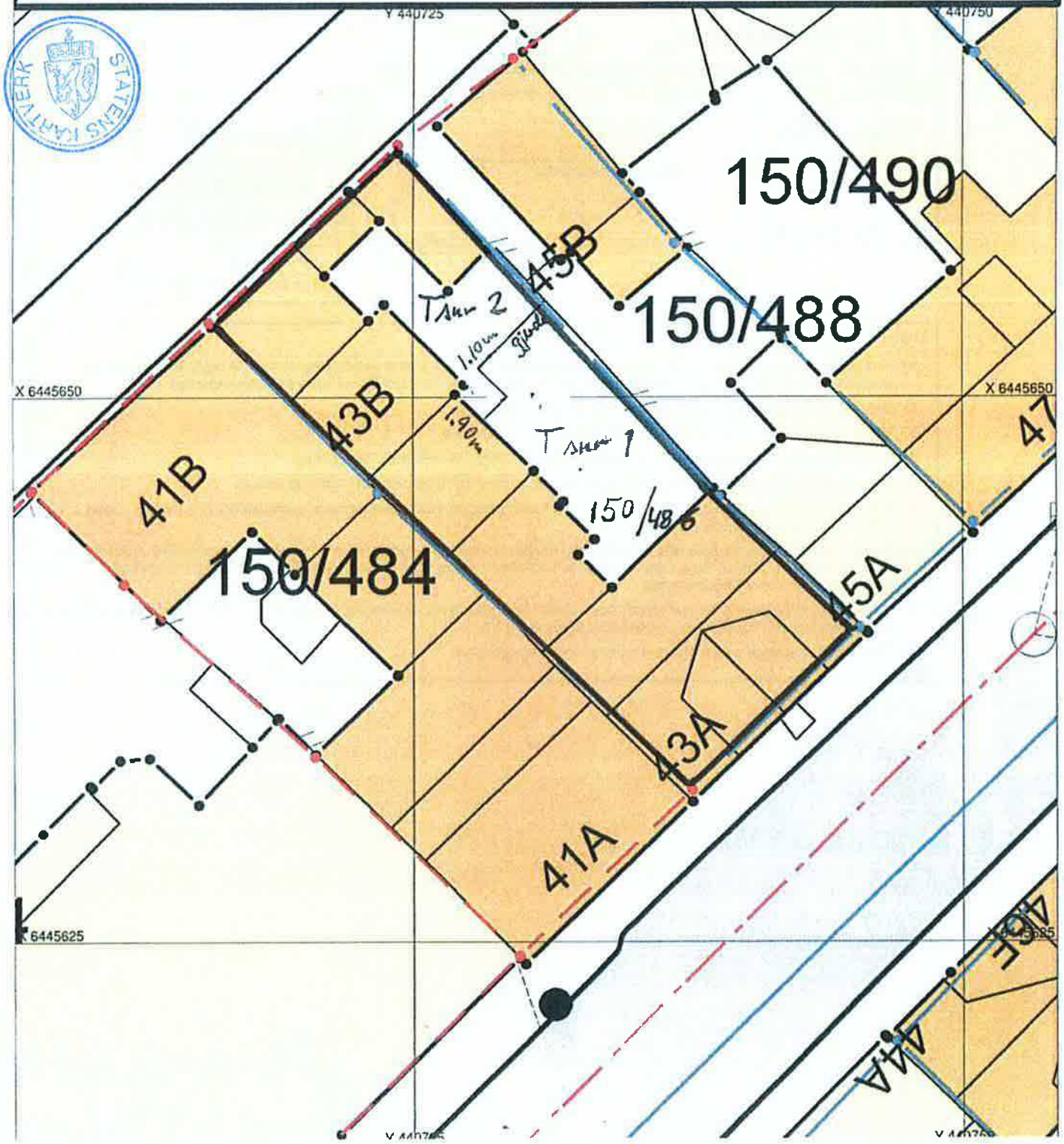
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

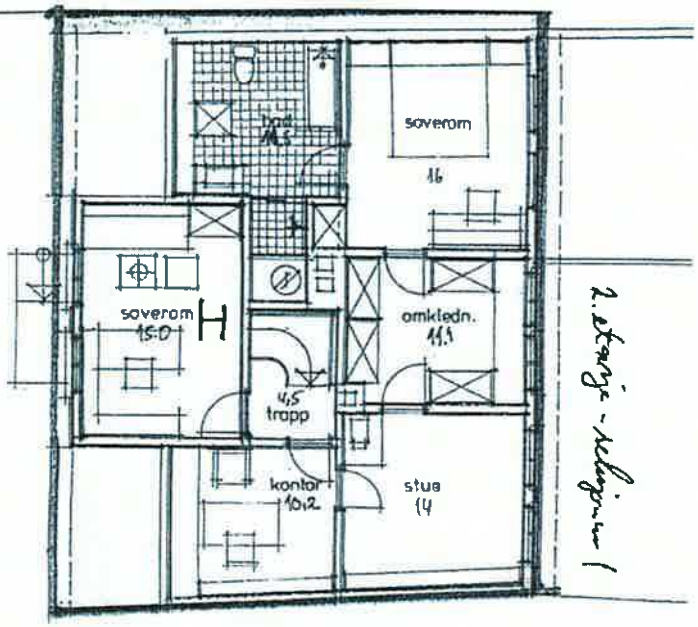
Målestokk: 1:250

0 2.5 m 10.0 m

Dato: 02.06.2008

Sign.: Alf Gurandsrud





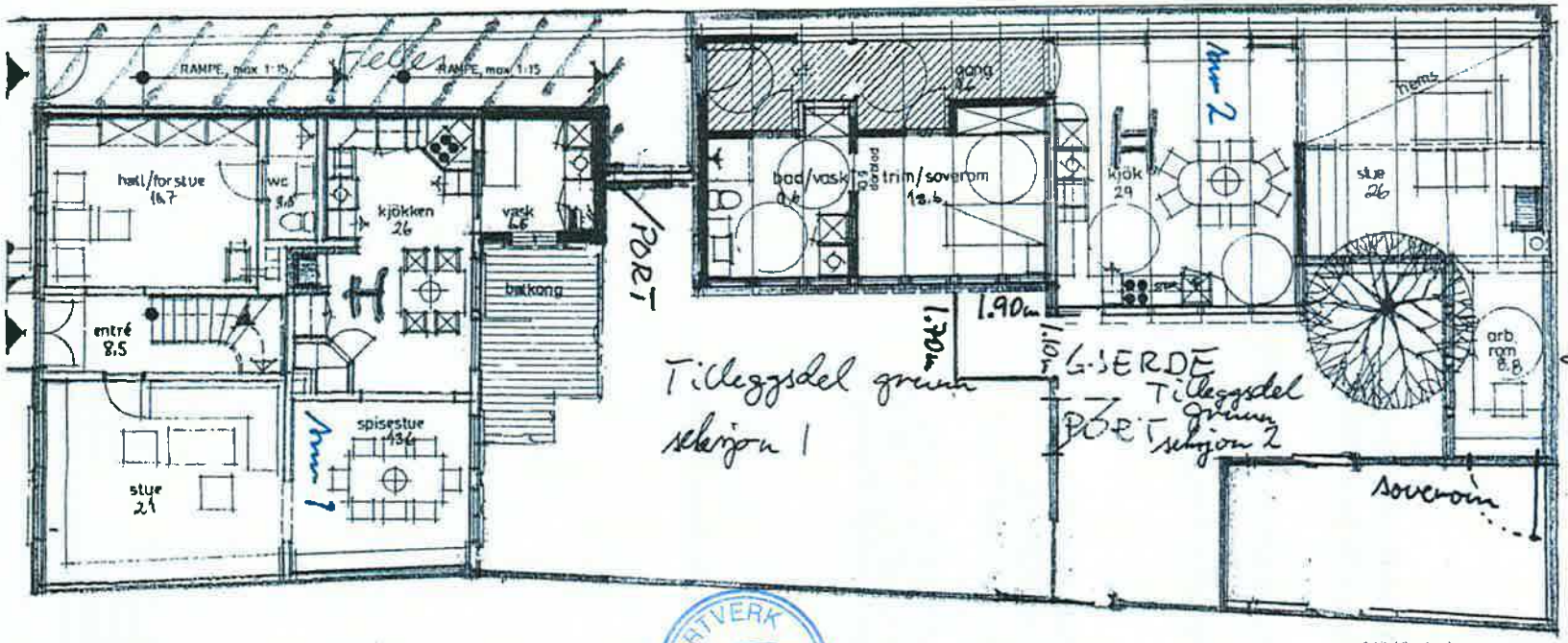
Tilleggsdel grunn seksjon I

SEKSJON I

SEKSJON II

FELLESAREAL

Tilleggsdel grunn seksjon II



leif repstad :
ik wergelands gt. 43, plan 1.etasje, mål 1:50

Arkitektkontoret DAHL·HEIE·SV

STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Side 2 av 2

Henrik Wergelands gate 43A - Anm 1

43B - Anm 2

gnr 150 bnr 486

Husbanken

Vår kontaktperson
Reidun Strande, tlf. 32262752

Vår dato
06.06.2008
Deres dato
05.06.2008

Vår referanse Side 1 av 1
1145697 og 11453029
Deres referanse
Alf Gurandsrud

Rett kopi bekreftes

Kristiansand kommune
Oppmålingssjefen
Serviceboks 417
4604 KRISTANSAND S

KRISTIANSAND KOMMUNE
Saksnr 200808 314 Dok.nr. 5
11 JUNI 2008
Enhet/Saksbeh. ALGU Arkivkode 150, 486
Unnt. off. jhl.

Søknad om samtykke til tinglysing av reseksjoneringsbegjæring
Gnr 150 bnr 486 snr 1 og 2 i Kristiansand kommune

Vi viser til e-post av 05.06.08 med vedlegg.

Husbanken samtykker herved i tinglysing av reseksjoneringsbegjæring datert 02.06.08.

Med hilsen
HUSBANKEN
Forvaltningskontoret

Brit Romdahl Clausen e.f.

Reidun Strande

Gjenpart: Einar Holum

Kontoradresse: Grønland 1 Drammen
Postadresse: Postboks 824 3007 DRAMMEN
Organisasjonsnr.: 942 114 184
Kontonr.: 6345 05 03594
Telefon: 815 33 370
Telefaks: 32 26 27 00
e-post: post@husbanken.no Internett: www.husbanken.no

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Henrik Wergelands gate 43A

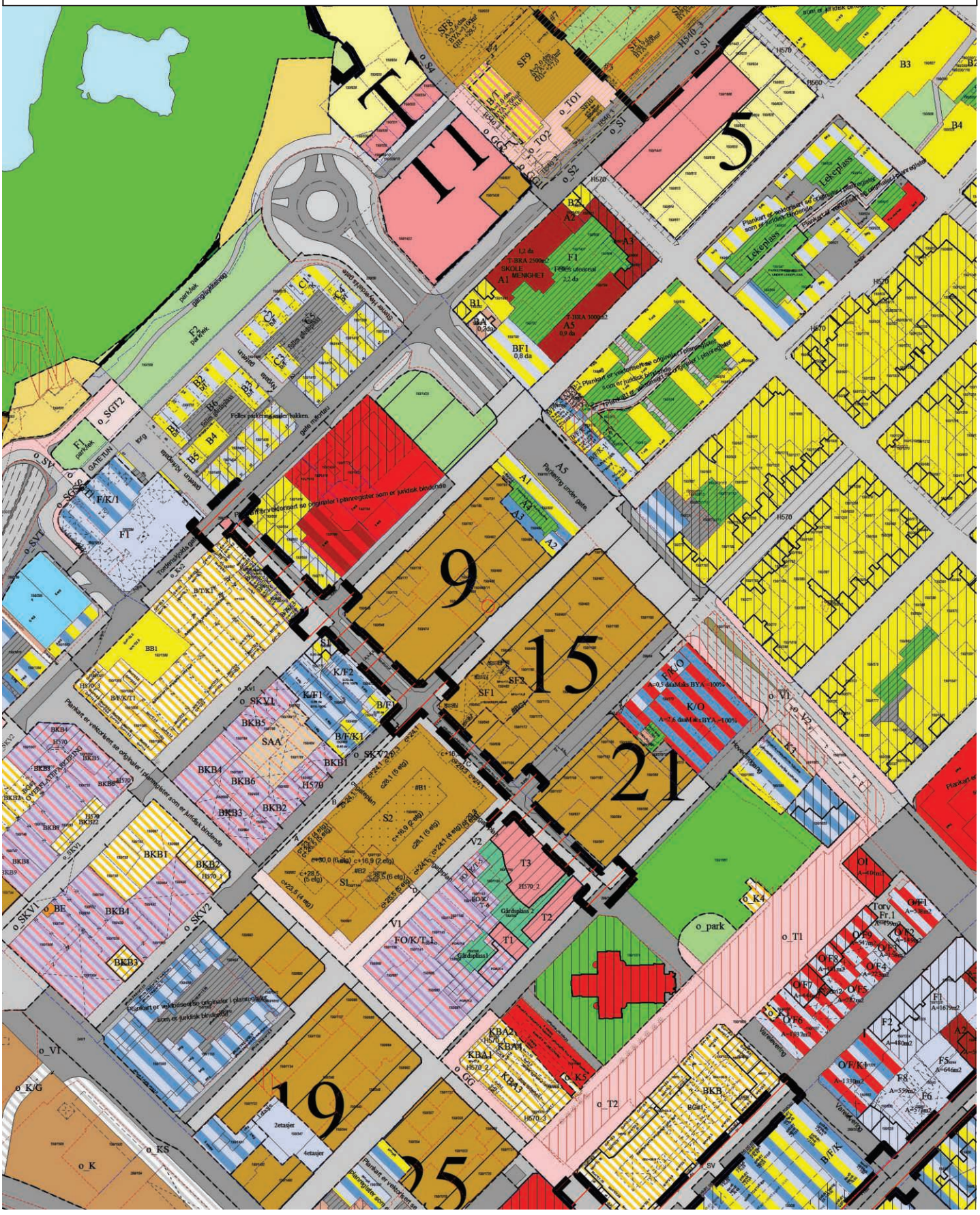
Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Henrik Wergelands gate 43A

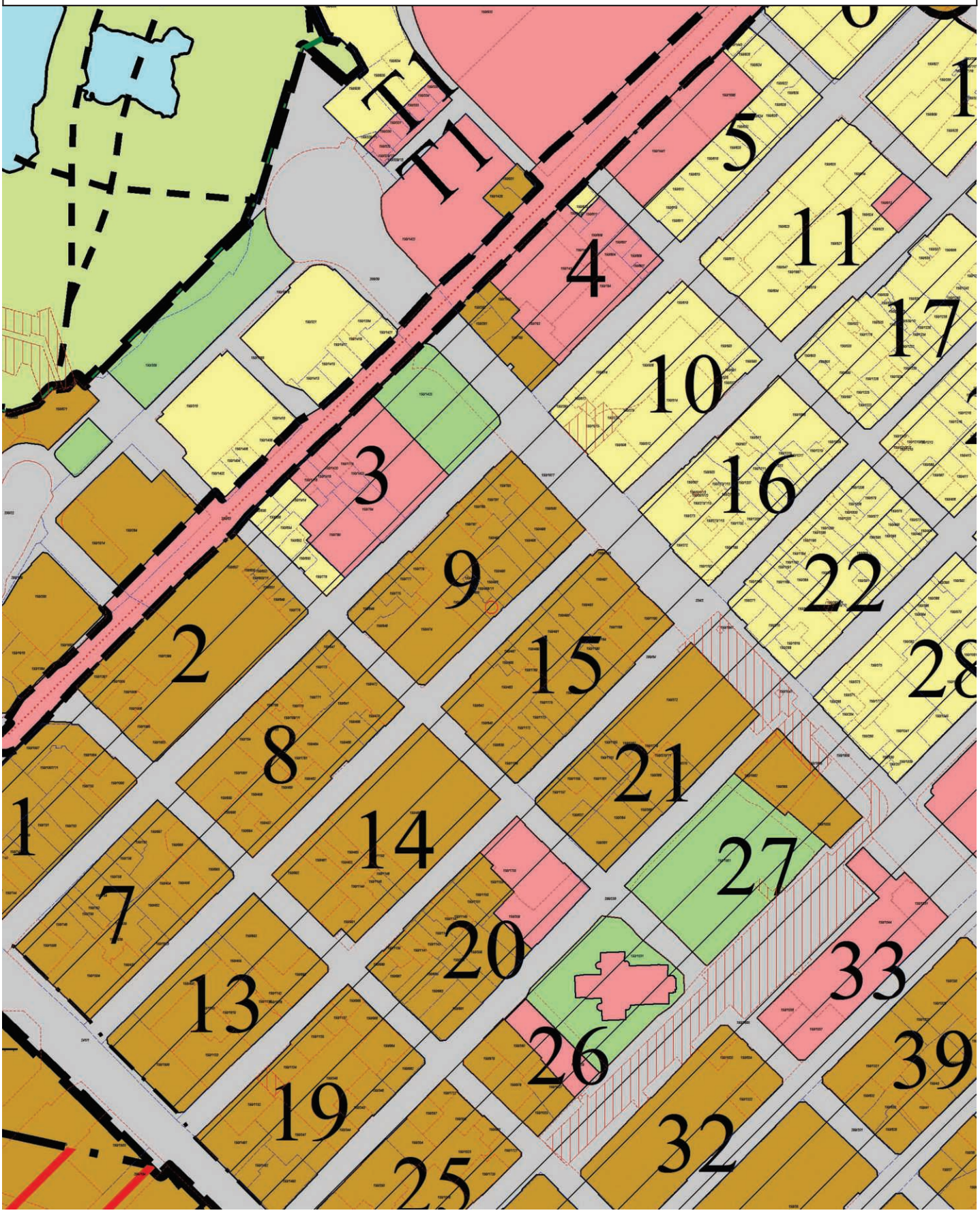
Dato: 07.04.2026

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)
-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Havn - eksisterende
-  Blågrønnstruktur - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
-  Farleder - eksisterende
-  Friluftsområde - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Fjernveg tunnel - eksisterende
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - eksisterende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

Dato: 07.04.2026

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

Plan nr. 1264.
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)
1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)
2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene
3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur
3.5 Formålsgrense på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes veggliv måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)
3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)
3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sør-vestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:
Kvartal 2:
Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:
Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)
3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur
3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)
Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker
4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming
4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)
5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)
5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)
6.1 Ramper i gate tillates ikke.

6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)

7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal forbeholdes friluftsaktiviteter.

7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING
Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

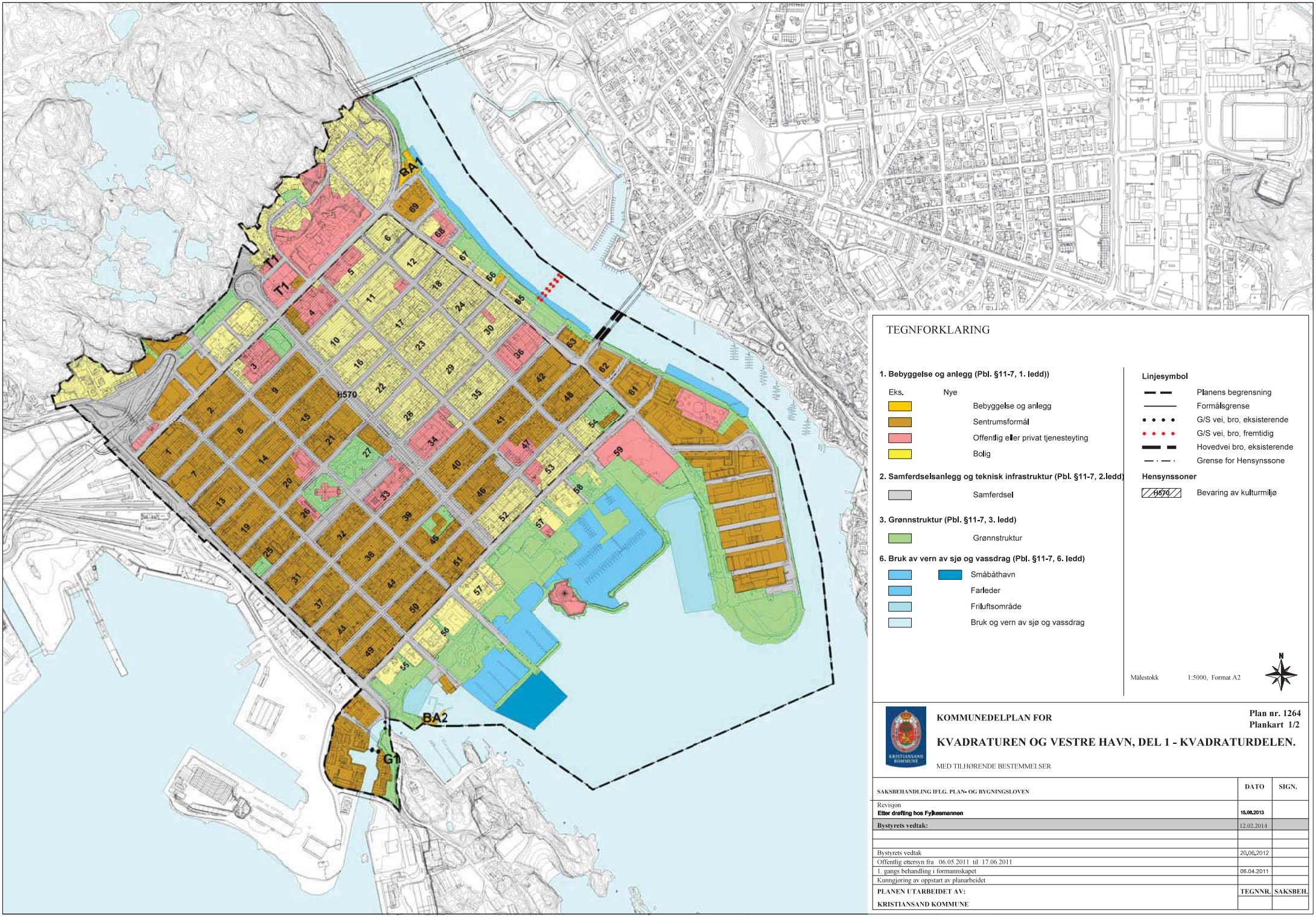
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd))

Eks.	Nye	
		Bebyggelse og anlegg
		Sentrumsformål
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Bolig

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2.ledd)

	Samferdsel

3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)

	Grønnstruktur

6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)

	Småbåthavn
	Farleder
	Friluftsområde
	Bruk og vern av sjø og vassdrag

Linjesymbol

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	G/S vei, bro, eksisterende
	G/S vei, bro, fremtidig
	Hovedvei bro, eksisterende
	Grense for Hensynssone

Hensynssoner

H570	Bevaring av kulturmiljø

Målestokk 1:5000, Format A2

N

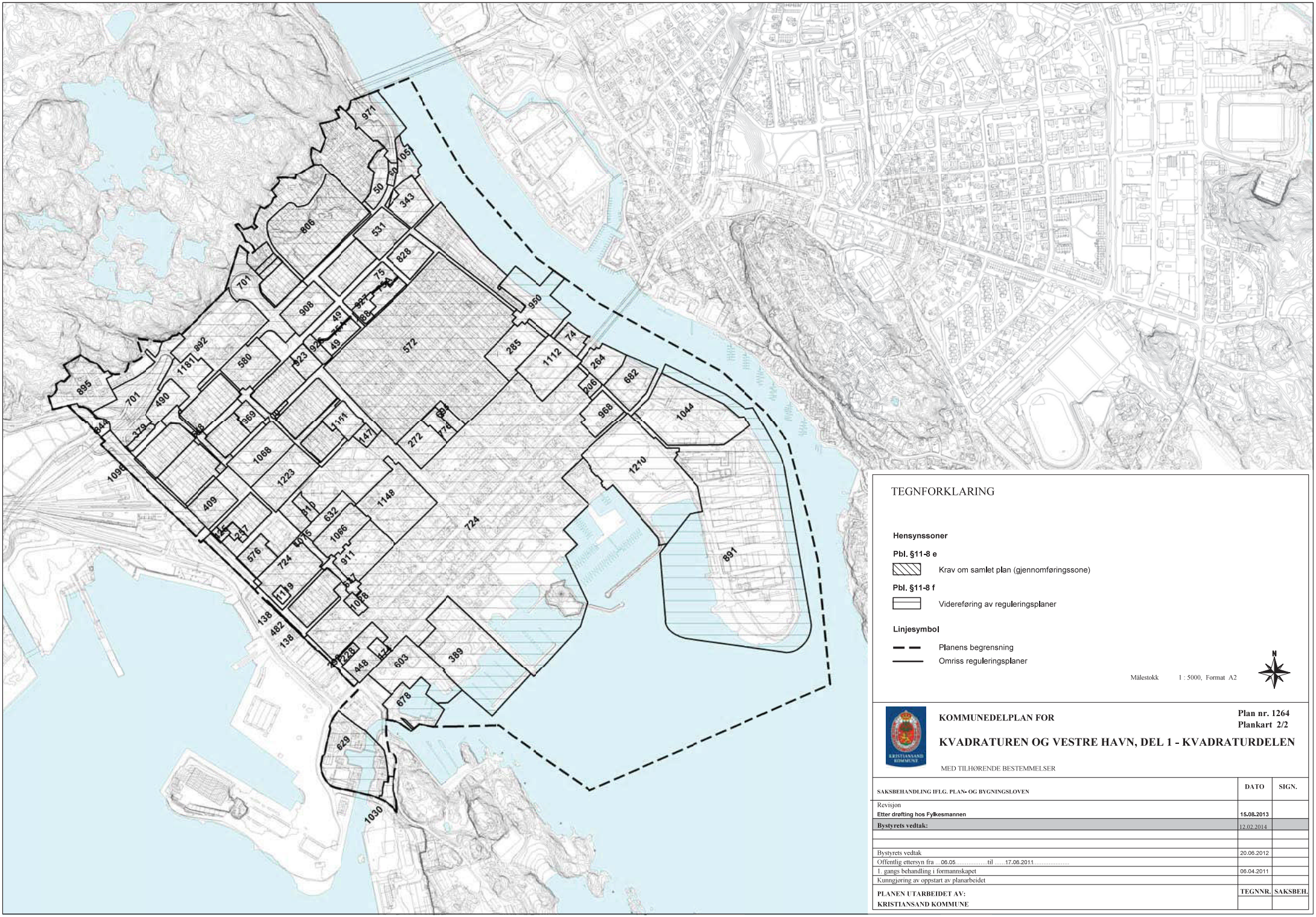
KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 1/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra 06.05.2011 til 17.06.2011		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**
KRISTIANSAND KOMMUNE		



TEGNFORKLARING

Hensynssoner

Pbl. §11-8 e

Krav om samlet plan (gjennomføringssone)

Pbl. §11-8 f

Videreføring av reguleringsplaner

Linjesymbol

Planens begrensning

Omriss reguleringsplaner

Målestokk 1 : 5000, Format A2

N

KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 2/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN

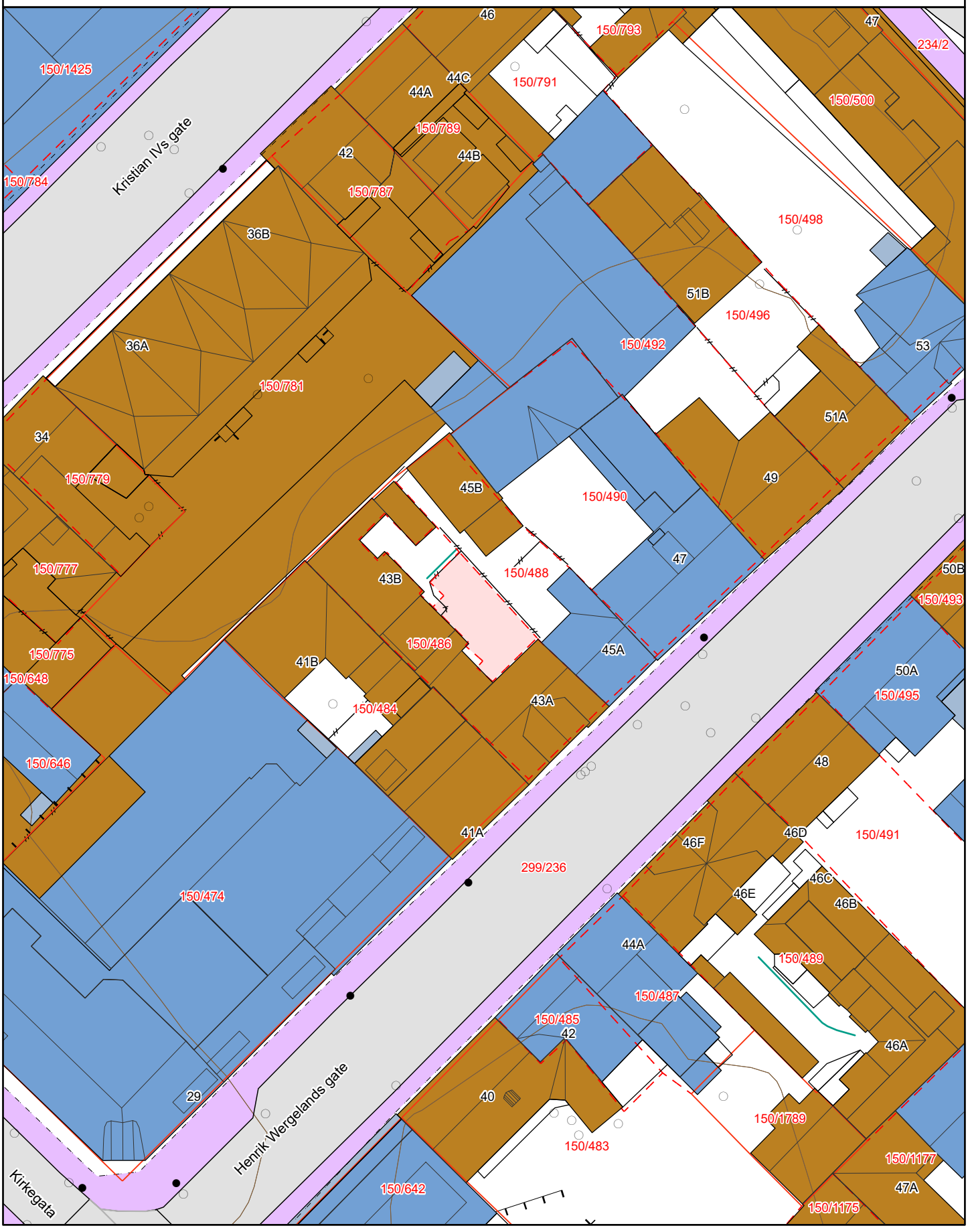
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra ...06.05.....til .....17.06.2011.....		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV: **KRISTIANSAND KOMMUNE**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**

Oversiktskart

Adresse: **Henrik Wergelands gate 43A, 4612 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/486/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 61 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026



Matrikkelkart

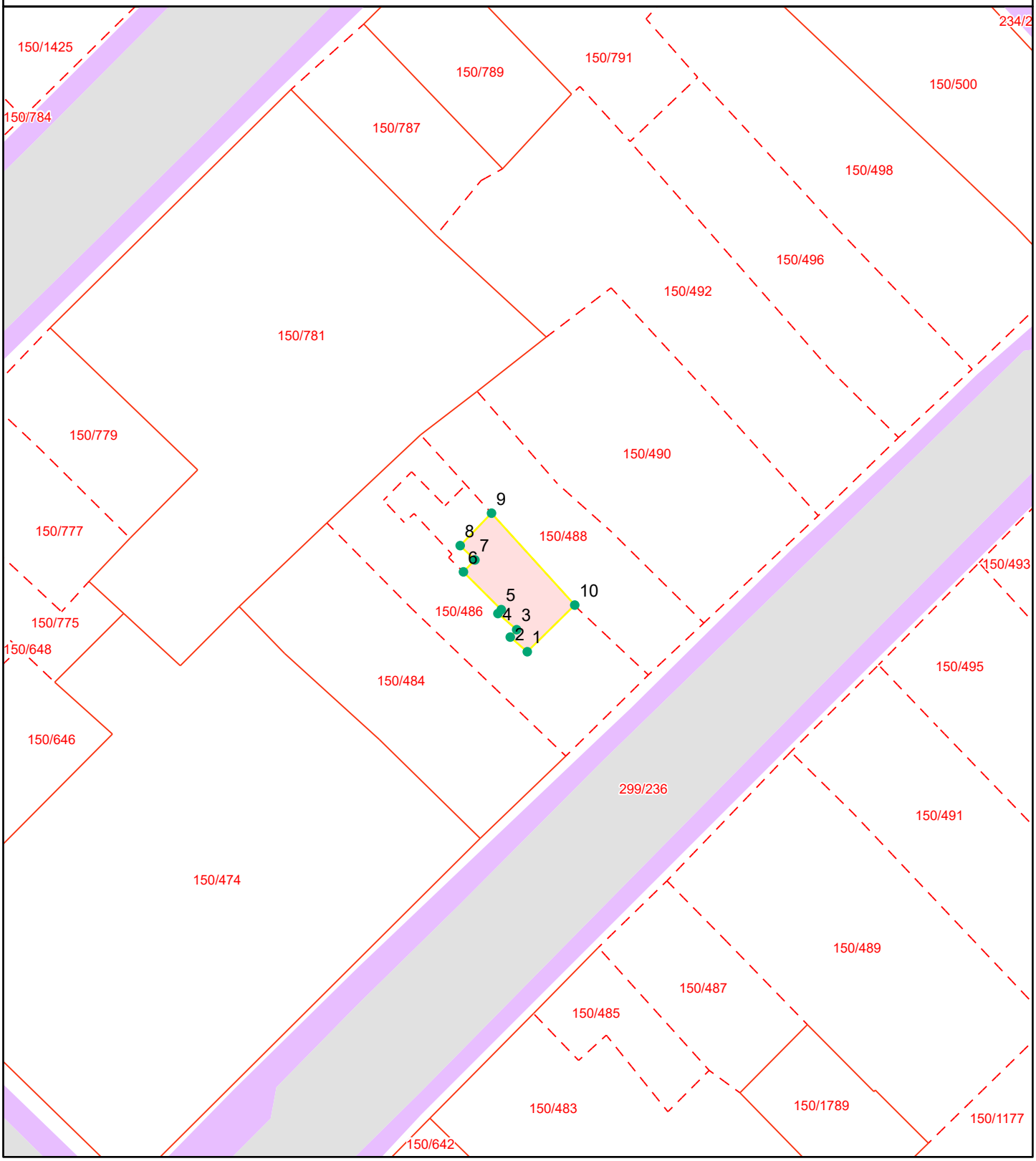
Adresse: **Henrik Wergelands gate 43A, 4612 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/486/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 61 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445641.58	440734.18	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	2.07	0
2	6445642.93	440732.61	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	0.9	0
3	6445643.61	440733.2	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	2.29	0
4	6445645.1	440731.47	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	0.48	0
5	6445645.46	440731.78	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	4.94	0
6	6445648.94	440728.29	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	1.53	0
7	6445650.04	440729.35	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	1.9	0
8	6445651.36	440727.99	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	4.17	0
9	6445654.35	440730.88	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	11.46	0
10	6445645.88	440738.56	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	50	6.15	0

Henrik Wergelands gate 43A

Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Henrik Wergelands gate Totalt 34 ulike linjer	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	12 min 1 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	19 min 1.5 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Henrik Wergelands Gate	2 min
Coop Extra Parken Kristiansand Nbda	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	4 min
Vitusapotek Markens	3 min
Lillemarkens Vinmonopol	5 min

SPORT

Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	4 min
Nybyen ballbane	5 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	1 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	2 min

«Nærme byen og dens fasiliteter :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

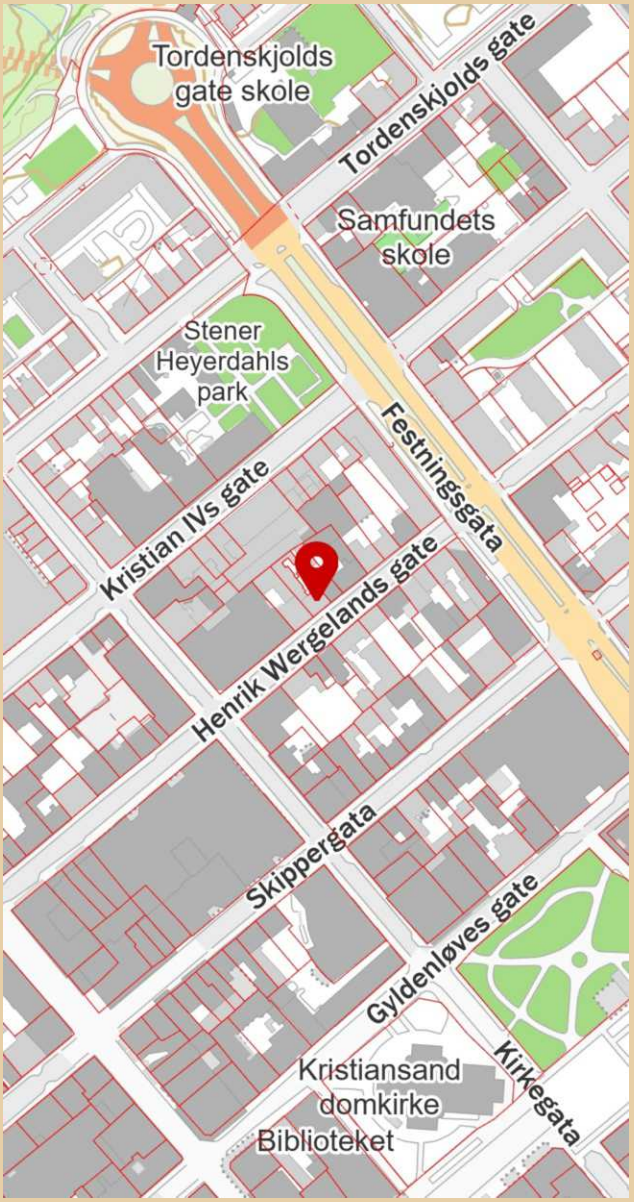
Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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